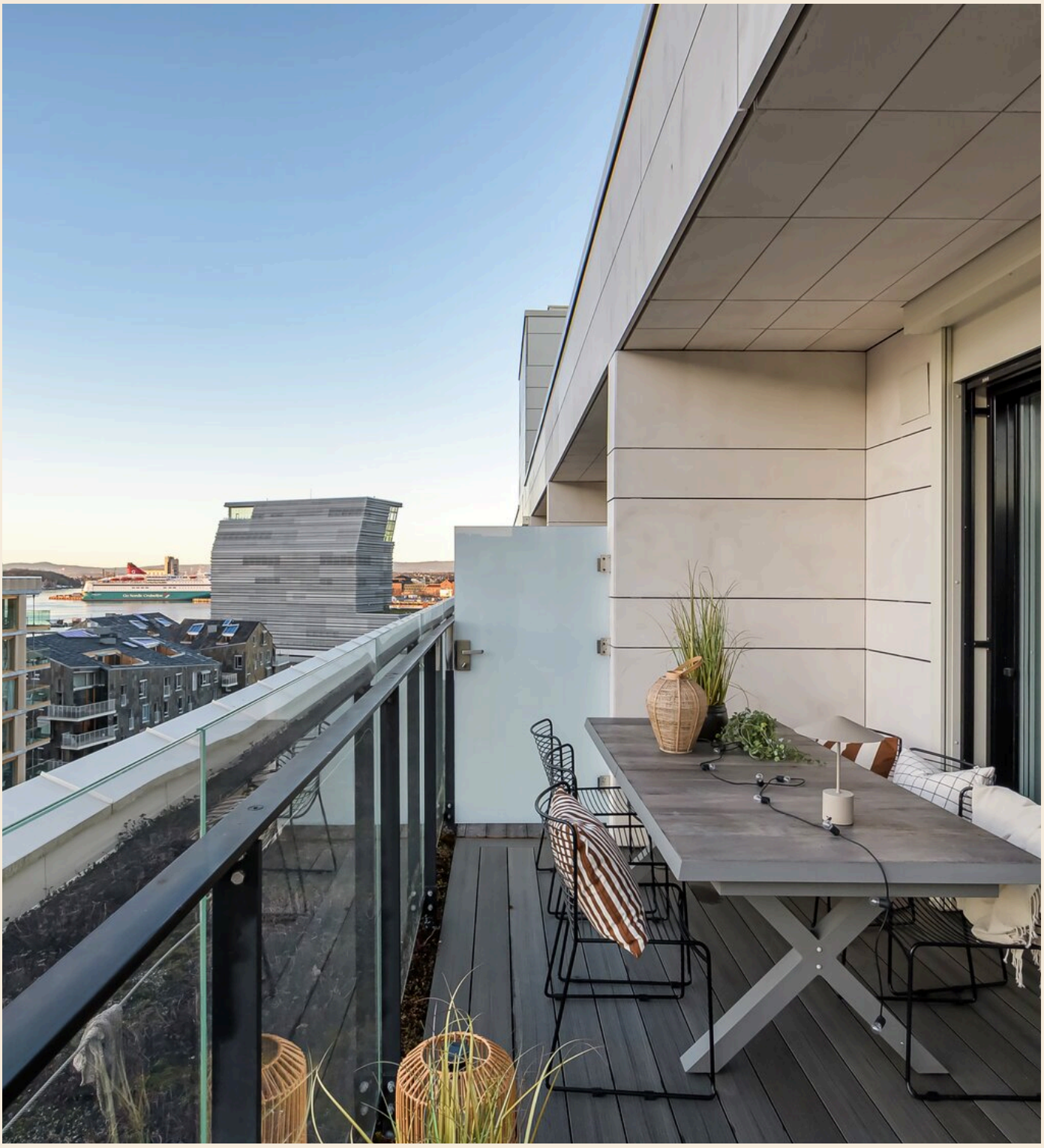
NORDVIK

Rostockgata 50

3 soverom | 114 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rostockgata 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.01.2026









Nøkkelinformasjon

Eksklusiv 5-roms toppetasje over to plan! To nydelige uteplasser | To bad | Ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	**16 500 000,-**
Omkostninger	**413 880,-**
Totalpris	**16 913 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 130,-**
BRA-i	**114 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Silje M. Johansen ved Nordvik har gleden av å presentere en sjelden mulighet i Rostockgata 50!

En unik 5-roms selveierleilighet med en fantastisk beliggenhet i et moderne bygg fra 2020. Leiligheten går over to plan bestående av 8.etg som inneholder kjøkken, stue, to soverom og bad og 9.etasje som inneholder stue og soverom tilknyttet eget bad. Boligen har en sentral, men samtidig rolig og tilbaketrukket beliggenhet i Bjørvika.

Kvaliteter det er verdt å merke seg ved boligen:

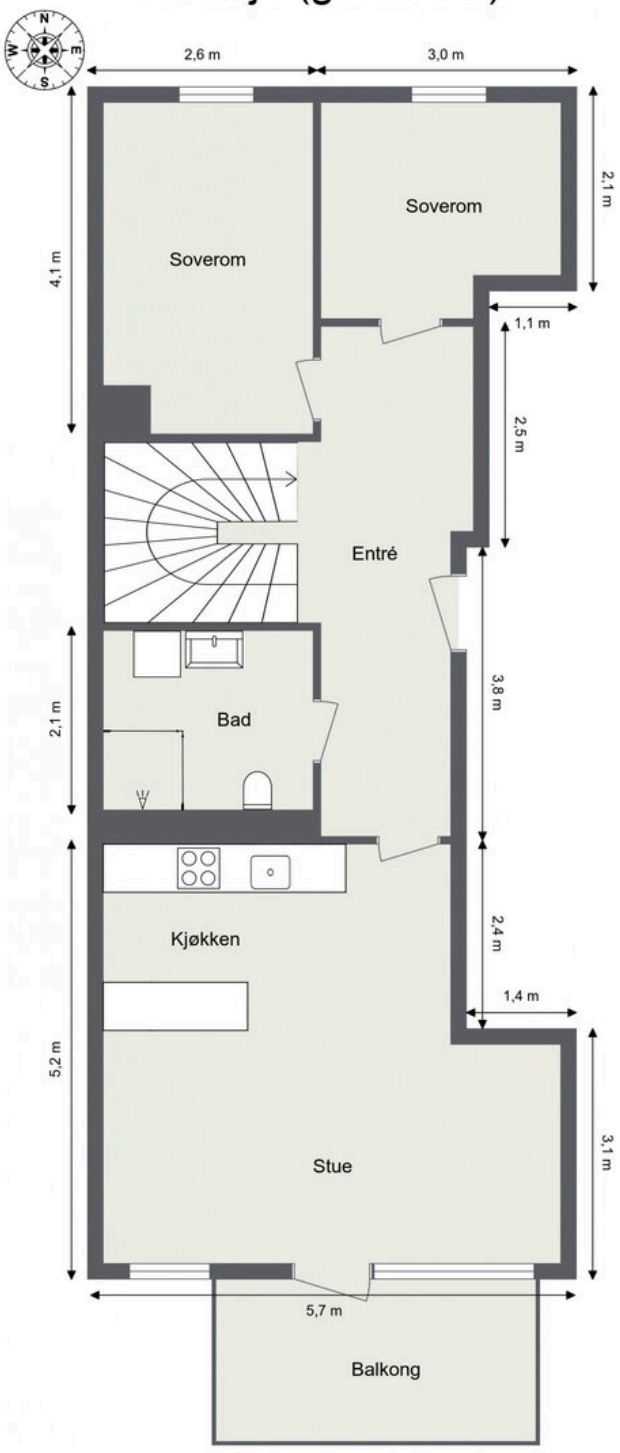
- Balkong på 7 kvm og takterrasse på 11 kvm
- To moderne bad
- Flott utsikt!
- Gjennomgående og god planløsning
- 3 soverom
- A-konto varmtvann
- Hovedsoverom direkte tilknyttet bad
- Balansert ventilasjon
- Gangavstand til det meste sentrum har å by på!
- Moderne bygg fra 2020

Velkommen!

Planløsning

8. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Rostockgata 50
8. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon








ARKET
CAFÉ
COOK
BOOK


ARKET
CAFE
COOK
BOOK








AEG










I never read.
I just look
at pictures.
Andy Warhol
Moderna Museet,
Stockholm Sweden
10/2-17/3 1968






Marseille
FR


I never read.
I just look
at pictures.
Andy Warhol
Moderna Museet,
Stockholm Sweden
10/2-17/3 1968






JUAN GRIS









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0221/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rostockgata 50, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 148, snr 52 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Leif Johannes Olsen
Parandis Majlesi

Kjøpesum og omkostninger
16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
412 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
413 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
426 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 913 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 926 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
8

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 114 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse og balkongareal

9. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-i. BRA-e og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler. Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023
Leiligheten disponerer en kjellerbod, men denne var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringsdagen da den var låst.

Innhold
Leiligheten går over 2 plan og inneholder:
8.etasje: Entré, kjøkken, stue, 2 soverom og bad.
9.etasje: Stue med trapp, soverom, bad og teknisk rom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard
8.ETASJE:

ENTRE
Velkommen inn i denne lyse og innbydende entréen! Rommet er malt i lyse og behagelige farger og består av en lekker plassbygget garderobe med plass til å henge fra seg ytterklær.

STUE
Lys stue med store vindusflater og utgang til en romslig balkong på 7 kvm med nydelig utsikt mot Ekeberg og Munchmuseet. Stuen ligger i en åpen løsning mot kjøkkenet og har plass til sofa og tv-møblement. Rommet er malt i en lys og moderne farge som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske.

KJØKKEN
Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen med god plass til spisebord. Dette gir et allsidig og sosialt rom med gode lysforhold fra de store vindusflatene. Kjøkkenet fremstår moderne med innredning i glatte fronter, integrerte hvitevarer og benkeplate av stein. Kjøkkenøyen deler rommet på en naturlig måte og gir kjøkkenet ekstra skap og benkeplass.

SOVEROM
Denne etasjen består av to flotte soverom som passer fint som gjesterom, barnerom eller kontor. Rommene har plass til seng, garderobeløsning og annet møblement.

BAD
Lekkert flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Innredningen består av nedfelt servant, dusjnisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er downlights i tak og avtrekk via boenhetens balanserte ventilasjonsanlegg.

9.ETASJE:

HOVEDSOVEROM DIREKTE TILKNYTTET BAD
Flott og romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og annet møblement. Her har du et praktisk innebygd garderobeskap. Rommet har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet er direkte tilknyttet boligens andre baderom.

STUE
Hyggelig og lys stue med god plass til sofagruppe og TV-møblement. Stuen har store flotte vindusflater som slipper inn mye naturlig lys og er malt i en lun og behagelig farge. Fra stuen er det utgang til en nydelig takterrasse på hele 11 kvm med god plass til utemøblement. Her er det flott utsikt mot Munchmuseet og Ekeberg.

BAD
Pent flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Det er downlights i dag og avtrekk via boenhetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Overflater:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte overflater.
Overflatebehandling himling: Malte overflater/betong.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karl Riis Jacobsen, Skiftet terassebord til vedlikeholdsfrie både i 8 etg og 9. etg Høst 2025. Leiligheten er malt av Multi & Farge AS i November 2025.

Bygningssakkyndig
Tobias Tollefsjord

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig
Boenheten har malte trevinduer med 3-lags glass og malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann og lydklassifisert entredør. Etasjeskiller av betongdekke. Boenheten er utstyrt med sprinkleranlegg og brannvarsler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvedige dører
Enkelte av innerdørene er ikke i lodd (merkbart når dører kun lukkes inntil karm) dør til teknisk rom og hovedsoverom tar i karm, malingsflekker på dør hovedsoverom og mindre skade på nedre del av dørblad inn til stue i 8.etg er registrert.
Konsekvens/tiltak
Mindre justeringer av enkelte dører og overflatebehandling/utskifting av stuedør (8.etg) må påregnes. Konsekvens av manglende tiltak vil være redusert funksjonalitet, økt slitasje på karm og forringing av estetikk.

8.etasje>Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling
Det er registrert en større sprekk i silikonfuge ved overgang vegg/tak over dør.
Konsekvens/tiltak
Sprekken er utenfor våtsone og det er liten sannsynlighet for fuktpåkjenning. Avviket er først og fremst estetisk, men må utbedres for å få TG1.

Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Konsekvens/tiltak
Innhent dokumentasjon, om mulig.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Sanitærutstyr og innredning
Det er ukjent for undertegnede hvilken løsning som er brukt med tanke på synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Det er registrert en større sprekk i silikonfuge ved overgang benkeplate/vegg. Det er registrert en større sprekk i silikonfuge ved overgang benkeplate/vegg.
Konsekvens/tiltak
Det må framlegges dokumentasjon på forskriftsmessig løsning for innebygd sisterne. Mangel på forskriftsmessig løsning vil medføre at en eventuell lekkasje ikke blir oppdaget innen rimelig tid og at større følgeskader påløper i forma av fuktskader i innebygd, tilstøtende underliggende konstruksjoner.
Sprekk i silikonfuge er først og fremst estetisk, men må utbedres for å få TG1. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjonalitet ved rengjøring og lignende.

Ventilasjon
Til-luftspalten ved dør er mindre enn bransjestandarden og anbefalingen til Fagrådet for våtrom (FFV).
Luftmengder er ikke målt.
Konsekvens/tiltak
Utilfreds eller manglende til-luftspalte ved dør vil medføre dårligere avtrekk og unødvendig fuktpåkjenning i våtrommet. Sjansen for svertesopp og fuktskader vil dermed øke. Det anbefales å øke luftespalten til ca. 15mm i henhold til bransjestandarden eller foreta luftmengde for å påse at til-luftsspalte er tilstrekkelig.

9.etasje > Bad
Overflater gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er registrert en større sprekk i silikonfuge ved overgang gulv/vegg i dusjsone.
Konsekvens/tiltak
Silikonfuge må utbedres. Manglende tiltak vil føre til unødvendig fuktpåkjenning på underliggende konstruksjon som igjen kan føre til fuktskader.

Sluk, membran og tettsjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Konsekvens/tiltak
Innhent dokumentasjon, om mulig. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Sanitærutstyr og innredning
Det er ukjent for undertegnede hvilke løsning som er bruk med tanke på synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
Det må framlegges dokumentasjon på forskriftsmessig løsning for innebygd sisterne. Mangel på forskriftsmessig løsning vil medføre at en eventuell lekkasje ikke blir oppdaget innen rimelig tid og at større følgeskader påløper i forma av fuktskader i innebygd, tilstøtende underliggende konstruksjoner.

Ventilasjon
Til-luftspalten ved dør er mindre enn bransjestandarden og anbefalingen til Fagrådet for våtrom (FFV).
Luftmengder er ikke målt.
Konsekvens/tiltak

Utilfreds eller manglende til-luftspalte ved dør vil medføre dårligere avtrekk og unødvendig fuktpåkjenning i våtrommet. Sjansen for svertesopp og fuktskader vil dermed øke. Det anbefales å øke luftespalten til ca. 15mm i henhold til bransjestandarden eller foreta luftmengde for å påse at til-luftsspalte er tilstrekkelig.

Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Det er ikke påvist innvendig stakemulighet.
Konsekvens/tiltak
Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende innvendig stakepunkt avviker fra normalreglementet for sanitærinstallasjoner. Normalt kan sluk i dusj og avløpsrør på kjøkken benyttes for staking.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vannledninger
Stoppekran for varmtvann var ikke mulig å avstenge ved vanlig handkraft (TG3). Redusert vanntrykk er registret.
Konsekvens/tiltak
Stoppekran må utbedres. Manglende tiltak vil føre til unødvendig følgeskader ved en eventuell lekkasje da rask avstengning av vann vil redusere skader (TG3). Vanntrykket i boenheten bør kontrolleres. Manglende tiltak vil ikke ha større konsekvenser enn redusert funksjonalitet ved tapping av vann (dusjing).

Kostnadsestimat: Under 20 000,-
NB: Kostnadsestimat er for utbedring av stoppekran.

Utstyr for varsling og slukking av brann
Det er ikke observert brannslukkingsapparat i boenheten.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Det er sentralanlegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig ved befaringsdagen og ble dermed ikke besiktiget eller vurdert. Anlegget bør inspiseres av fakyndig personell for å påse at anlegget er i tiltenkt stand.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter plikter seksjonseieren å melde fra til styret for eller forretningsfører for registrering. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at leietaker mottar og gjøres kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget, men vil gjøre dette før visning. Kjøper får laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått hvis ikke dette er på plass før budaksept, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badene. Det er sentralanlegg for varmtvann og balansert ventilasjon via boligens ventilasjonsaggregat.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris. Selgers gjennomsnittlig strømutgifter har vært på kr 350-450,- pr mnd.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 130,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 5 565,-
Internett 1000/1000 Mbps: 158,-
Adm. gebyr målere: 59,-
A konto varmtvann (16401 - 52): 348,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 858,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 586 020,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 122 885,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
NextGentel er Sameiets leverandør av kabel-TV/bredbåndtjenester. Internett 1000/1000 Mdbs valgfri TV belastes med kr 149/mnd. fra 01.06.2023. Den enkelte beboer tegner eget TV-abn. med leverandøre.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Eufemias Plass Syd, orgnr. 924883642

Om sameiet
Sameiet Eufemias Plass Syd består av 51 boliger og 2 næringslokaler.
Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924 883 642.

Styreleder opplyser at fellesutgiftene øker med 5% fra 01.01.26

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.
Hjemmeside: https://www.sameieteps.no
Daglig vaktmestertjenester og service av Eufemias Plass Syd blir utført av Bjørvika Servicesenter v/ Usbl. Sevicesenteret.
Felles takterrassen er bare til bruk for beboerne av Eufemias Plass Syd.

Styreleder opplyser i e-post 16.12.25 at det er observert skjeggkre og at de har gjennomført en runde med Anticimex.

Forbruk vann og oppvarming bolig måles og faktureres ut i fra forbruk. A konto betales med felleskostnadene.

Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes, men det skal alltid tas hensyn til naboene. Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke klær og tekstiler utover balkongkanten.

Eufemias Plass SYD mottok i 2020 en BREEAM-NOR sertifisering for bygget og har fått karakteren "Very Good" med en poengsum på 63.3%.
I dialog med Grønn Bygg allianse mottok sameiet en planket som nå henger ved inngangsdøren til oppgang 56.

Felles takterrasse blir vedlikeholdt fortløpende. I 2023 ble det gjennomført vedlikehold i form av oljing av treverket. Dette vil bli gjennomført hvert andre år fremover eller oftere om behovet melder seg. Sameiet har flere pågående reklamasjoner mot utbygger som vil bli tatt fortløpende. Sedumet på taket har vært første prioritet og vil etter planen komme på plass før sommeren 2024.

Styret i løpet av 2023 fått på plass en felles avtale for internettløsning. Frem til dette hadde beboere i sameiet egne individuelle avtaler. Beboere blir nå belastet via felleskostnadene.

Det ble vedtatt under årsmøte 2024 at styret kan benytte seg av tilbudet fra Låsesenteret AS på kr. 179.000 inkl. mva. ifm. etablering av låsesystem på takterrassen. Tilbudet på 179.000,- er for hele oppdraget, inkludert installering og montering av nye låskasser og kortlesere.

Sameiet er videre eier av en ideell andel av gnr. 234 bnr. 91 ("Uteeiendommen") beliggende mellom byggene på B7. Uteeiendommen består av felles utendørs grøntareal/oppholdsareal, og eies i sameie mellom eierseksjonssameiene Eufemias Plass Vest, Eufemias Plass Syd og Dronning Eufemias gate 67-75.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 786,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 153 920,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Sameiere som leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret/forretningsfører for registrering.
- Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn til enhver tid.
- Takterrassen er bare til bruk for beboerne av Eufemias Plass Syd.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i sameiet, forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyreeier er fullt ut ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelle skader som dyret påfører fellesarealene. Det er ikke tillat å lufte dyr på takterrassen. Dyr kan medbringes til taktereassen, men skal alltid holdes i bånd. Dersom andre beboere ber om det – for eksempel på grunn av allergi – skal dyret umiddelbart fjernes fra området.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2219669

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 736 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rostockgata 50 har en svært sentral beliggenhet i Barcode-området, som opplever en blomstrende utvikling. Bjørvika er et moderne og vakkert nabolag med boliger, butikker, restauranter, serveringssteder, kontorbygg, kunst og kultur av høy klasse. Nærheten til vannet gjør det til et flott sted å bo, hvor man enkelt kan ta seg en svømmetur i sjøen, nyte kveldssolen, vandre langs havnepromenaden, besøke en fortauskafè eller oppsøke det brede spekteret av kulturopplevelser området byr på.

Barcode i Bjørvika har kort avstand til alt du trenger, i tillegg til å by på imponerende arkitektur og et stadig mer pulserende byliv. I de første etasjene av Barcode-bygningene finner du et variert utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. Blant annet har du Espresso House, Bambus Sushi, Joe & The Juice, Åpent Bakeri, Stock, Vesper Bar, Vaaghals og den populære Nodee Barcode Sky. Hvis du tar trappene ned til kjelleren i Rostockgata 24, vil du finne en romslig Kiwi dagligvarebutikk, bare noen få skritt fra inngangen til blokken.

Med trikken og bussen like i nærheten, og Oslo Sentralstasjon en kort spasertur unna, er det enkelt å komme seg rundt uansett hvor du skal. Elixia i "MAD-bygget" og Barry's Bootcamp i nabobygningen er de nærmeste treningssentrene. Området byr på flotte muligheter for turer og jogging, med attraksjoner som strandpromenaden, Middelalderparken, Ekebergåsen med skulpturpark, Akerselva og Svartdalsbekken. Sørenga sjøbad, med sine flotte bademuligheter, ligger bare en kort spasertur unna.

Bjørvika er virkelig i ferd med å ta form, med boligprosjekter som Eufemias Hage, Dronninglunden, Eufemias Plass og Vannkunsten. Munchmuseet og Deichmanske bibliotek, i tillegg til Operaen, gir deg tilgang til flotte kulturopplevelser, og de ligger bare noen minutter unna. Uansett om du vil utforske fjorden med kajakk eller sykkel, eller du foretrekker å fordype deg i bøker og kunst, har Bjørvika alt du trenger mellom himmel og hav.

Besøk områdets hjemmeside (https://www.boibjorvika.no) for mer spennende informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.07.2022

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Saksnr
201704197
Saken gjelder
BJØRVIKA, FELT C6. Gnr. 234, bnr, 16 m.fl. Brannstasjon, kontor, bolig m.m.
Sakstype
Detaljregulering

Saksnr
201610264
Saken gjelder
LOENGA FELT D5 - D5 - D7. GNR. 234 BNR.101. Hensikten er å avklare rammene for utvikling av Felt D5, samt å legge til rette for en omregulering av Rostocgata gjennom Lohavn.
Sakstype
Detaljregulering

Byggesaker:
Operagata 77E - endring av fasade - Markiser
Saksnummer
202504255

Bispevika - ulovlig oppført strømskap
Saksnummer
202506336

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

301/234/148/52:
10.03.2014 - Dokumentnr: 196852 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196852 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924208 - Best. om adkomstrett
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G7
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg/konstruksjoner
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2019 - Dokumentnr: 398847 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2019 - Dokumentnr: 398847 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om å anlegge og ha liggende felles stikkledninger for vann og avløp
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2020 - Dokumentnr: 2172620 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 52
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/4680

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 skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler 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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 165 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg boligstyling (delstyling) ca. kr. 20 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. målbar plantegning ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 277 673,- 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. 3 900,-.

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 8. januar 2026

Megler
Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Megler 2
Marthe Grønnslett, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Rostockgata 50

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	10 min	
303 elever, 21 klasser	0.7 km	
Tøyen skole (1-7 kl.)	18 min	
351 elever, 17 klasser	1.5 km	
Vahl skole (1-7 kl.)	19 min	
199 elever, 13 klasser	1.5 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	19 min	
616 elever, 46 klasser	1.5 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min	
429 elever, 30 klasser	2.3 km	
Heltberg gymnas	19 min	
160 elever, 7 klasser	1.5 km	
Kongshavn videregående skole	21 min	
550 elever	1.7 km	

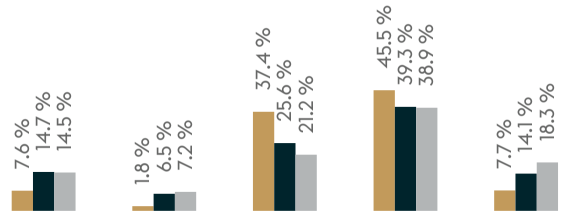
Offentlig transport

Middelalderparken	4 min	
Linje 19N, 54, 70, 71, 74	0.3 km	
Middelalderparken	4 min	
Linje 13, 19	0.3 km	
Oslo S	10 min	
Totalt 24 ulike linjer	0.8 km	
Grønland	13 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km	
Oslo Gardermoen	36 min	

Barnehager

Strekkoden 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)	8 min	
119 barn	0.7 km	

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gamlebyen skole	8 min
Ruinparken balløkke	9 min
Barry's Barcode	4 min
SATS Bjørvika	5 min

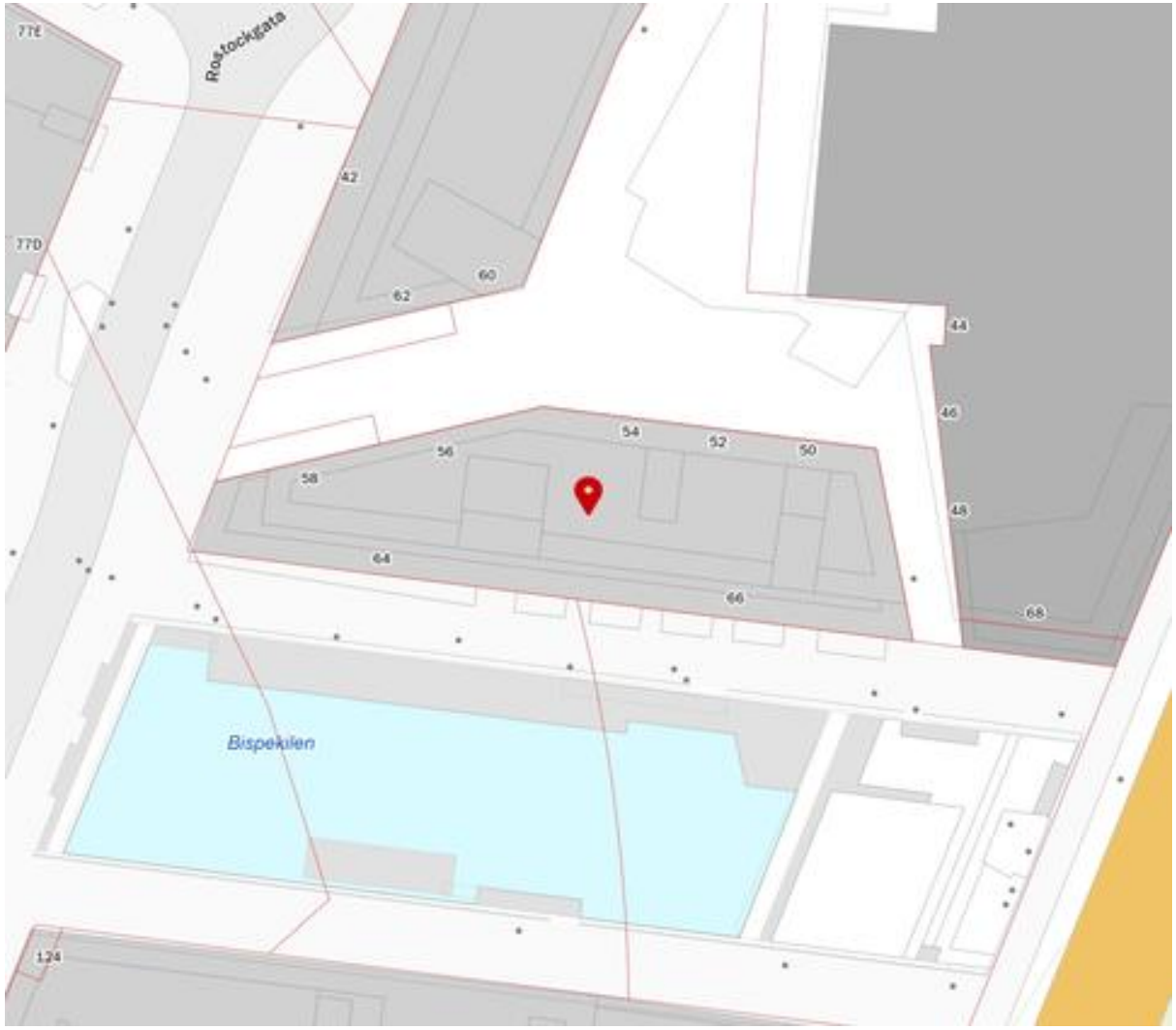
«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rostockgata 50, 0194 OSLO

OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 148, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-2200 **Referansenummer:** FU4838

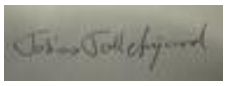
Foretak: TELEMARK TAKST & KONSULTASJON AS **Takstingeniør:** Tobias Tollefsjord **Vår ref:** Silje Marie Johansen Nordvik

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig



Tobias Tollefsjord
Uavhengig Takstingeniør
tobias.tollefsjord@gmail.com
454 28 014

Medansvarlig



Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder god standard med bl.a. to flislagte bad, vannbåren gulvvarme og parkett i alle oppholdsrom. Kjøkkenløsning med slette fronter, benkeplate av stein, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Sør-vendt balkong og takterrasse med adkomst fra stuer. Leiligheten har avvik som er gitt TG2 og TG3. Alle punkter er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige konstruksjonsdelene

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boenheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Boenheten har malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør (EI30, 35dB).

Merknad:
Det er registret stedvis utvendige malingsflekker på balkongdører.
Boenheten har en balkonger og en takterrasse med adkomst fra hver av stuene (8. og 9. etg). Begge er sørvendt og på henholdsvis ca. 8 (8.etg) og 11 (9.etg) m².
Terrassedekke er kledd med terrassebord av kompositmateriale (2025) og rekkverk av stål og glass.

Merknad:
-Underliggende tettesjikt og fall er ukjent grunnet manglende kontrollmuligheter.
-Mindre sår i steinfasade i 9. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger har malt overflate. Himling har malt overflate/betong.
Eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at boenheten er malt innvendig i 2025.

Merknad:
-Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.
-Mindre sår og slitasjemerker er registrert i gulv, men anses som normal bruksslitasje.
-Parkett/laminat kan være vanskelig å skille fra hverandre. For de som er opptatt av kvaliteten på gulvprodukter anbefales egne undersøkelser.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Målte avvik
8.etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 1mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 0mm over 2 meter.

9.etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 0mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 0mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Til informasjon:
TG0 gis ikke på etasjeskiller iht. NS 3600.

Boenheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har lakkert tretrapp med håndløper på hver side av trappeløp.
Det er registrert mindre hakk i trappetrinn, men dette fremstår som normal bruksslitasje.

Innvendig har boenheten malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Himling har malt overflate med downlights. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via boenhetens balansert ventilasjonsanlegg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest eller annen dokumentasjon er ikke framlagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med målepinner (mindre enn 7,2 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.
Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt og det kan dermed ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Bad
Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Himling har malt overflate med downlights. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører.
Det er avtrekk via boenhetens balansert ventilasjonsanlegg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest eller annen dokumentasjon er ikke framlagt.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med målepinner (mindre enn 6 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll eller sanselige inntrykk.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3.
Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt og det kan

Beskrivelse av eiendommen

dermed ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum er utført.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.
Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er registrert tilstrekkelig til-luft ved dør eller annen løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap på bad i 8.etg. Stoppekran er etablert i nevnte rørskap.
Det er synlig avløpsrør av plast i under kjøkkenbenk og servanter på våtrom.
Merk at avløpsrør hovedsakelig er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av alder og enkel funksjonstest.
Boligen har balansert ventilasjon via boligens ventilasjonsaggregat (teknisk rom, 9.etg).

Merknad:
-Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.
-Det var ikke tegn til fukt eller mugg i filtere på befarings dagen.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget var ikke tilgjengelig ved befarings dagen og ble dermed ikke besiktiget eller vurdert. Anlegget bør inspiseres av fagkyndig personell for å påse at anlegget er i tiltenkt stand.

Sikringsskap med automatsikringer i teknisk rom (9.etg).
Kursfortegnelse i lomme på skapdør.

Eier har gjennomgått spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Eventuelle varmekabler og annet elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om disse fungerer som de skal.
Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller på annen måte feil.

Boenheten er utstyrt med sprinkleranlegg og brannvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

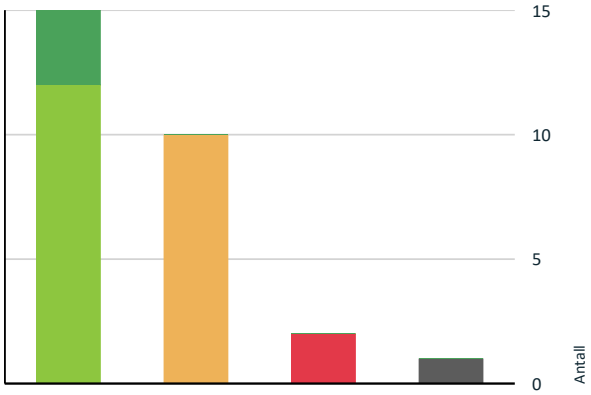
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 31.08.2016.

Sammendrag av boligens tilstand

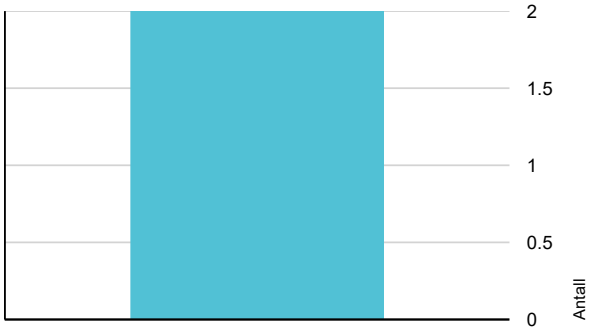
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 8. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 8. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 8. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 8. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boenheten har malte trevinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Boenheten har malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør (EI30, 35dB).

Merknad:
Det er registret stedvis utvendige malingsflekker på balkongdører.

Tilstandsrapport






TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boenheten har en balkonger og en takterrasse med adkomst fra hver av stuene (8. og 9. etg). Begge er sørvendt og på henholdsvis ca. 8 (8.etg) og 11 (9.etg) m².
Terrassedekke er kledd med terrassebord av kompositmateriale (2025) og rekkverk av stål og glass.

Merknad:
-Underliggende tettesjikt og fall er ukjent grunnet manglende kontrollmuligheter.
-Mindre sår i steinfasade i 9. etasje.





INNVENDIG

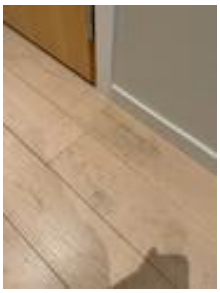
Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger har malt overflate. Himling har malt overflate/betong.
Eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at boenheten er malt innvendig i 2025.

Merknad:
-Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.
-Mindre sår og slitasjemerker er registrert i gulv, men anses som normal bruksslitasje.
-Parkett/laminat kan være vanskelig å skille fra hverandre. For de som er opptatt av kvaliteten på gulvprodukter anbefales egne undersøkelser.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målte avvik
8.etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 1mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 0mm over 2 meter.

9.etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 0mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 0mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Til informasjon:
TG0 gis ikke på etasjeskiller iht. NS 3600.

TG 0 Radon

Boenheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med håndløper på hver side av trappeløp.
Det er registrert mindre hakk i trappetrinn, men dette fremstår som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boenheten malte glatte dører.

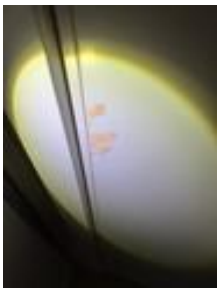
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte av innerdørene er ikke i lodd (merkbart når dører kun lukkes inntil karm), dør til teknisk rom og hovedsoverom tar i karm, malings flekker på dør til hovedsoverom og mindre skade på nedre del av dørblad inn til stue i 8.etg er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mindre justeringer av enkelte dører og overflatebehandling/utskifting av stuedør (8.etg) må påregnes. Konsekvens av manglende tiltak vil være redusert funksjonalitet, økt slitasje på karm og forringing av estetikk.









VÅTROM

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Himling har malt overflate med downlights.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via boenhetens balansert ventilasjonsanlegg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest eller annen dokumentasjon er ikke framlagt.

Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en større sprekk i silikonfuge ved overgang vegg/tak over dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekken er utenfor våtsone og det er liten sannsynlighet for fuktpåkjenning. Avviket er først og fremst estetisk, men må utbedres for å få TG1.



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42mm.

Merknad:
Fallforhold er ikke kontrollert under benkinnredning på grunn av manglende tilkomst.

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent for undertegnede hvilke løsning som er bruk med tanke på synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Det er registrert en større sprekk i silikonfuge ved overgang benkeplate/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må framlegges dokumentasjon på forskriftsmessig løsning for innebygd sisterne. Mangel på forskriftsmessig løsning vil medføre at en eventuell lekkasje ikke blir oppdaget innen rimelig tid og at større følgeskader påløper i forma av fuktskader i innebygd, tilstøtende underliggende konstruksjoner. Sprekk i silikonfuge er først og fremst estetisk, men må utbedres for å få TG1. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjonalitet ved rengjøring og lignede.





8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via boenhetens balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Til-luftspalten ved dør er mindre enn bransjestandarden og anbefalingen til Fagrådet for våtrom (FFV). Luftmengder er ikke målt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utilfreds eller manglende til-luftspalte ved dør vil medføre dårligere avtrekk og unødvendig fuktpåkjenning i våtrommet. Sjansen for svertesopp og fuktskader vil dermed øke. Det anbefales å øke luftespalten til ca. 15mm i henhold til bransjestandarden eller foreta luftmengde for å påse at til-luftsspalte er tilstrekkelig.

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med

målepinner (mindre enn 7,2 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.
Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt og det kan dermed ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.



9. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Himling har malt overflate med downlights.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører.
Det er avtrekk via boenhetens balansert ventilasjonsanlegg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest eller annen dokumentasjon er ikke framlagt.



9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert en større sprekk i silikonfuge ved overgang gulv/vegg i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Silikonfuge må utbedres. Manglende tiltak vil føre til unødvendig fuktpåkjenning på underliggende konstruksjon som igjen kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



9. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



9. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent for undertegnede hvilke løsning som er bruk med tanke på synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må framlegges dokumentasjon på forskriftsmessig løsning for innebygd sisterne. Mangel på forskriftsmessig løsning vil medføre at en eventuell lekkasje ikke blir oppdaget innen rimelig tid og at større følgeskader påløper i forma av fuktskader i innebygd, tilstøtende underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



9. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via boenhetens balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Til-luftspalten ved dør er mindre enn bransjestandarden og anbefalingen til Fagrådet for våtrom (FFV). Luftmengder er ikke målt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utilfreds eller manglende til-luftspalte ved dør vil medføre dårligere avtrekk og unødvendig fuktpåkjenning i våtrommet. Sjansen for svertesopp og fuktskader vil dermed øke. Det anbefales å øke luftespalten til ca. 15mm i henhold til bransjestandarden eller foreta luftmengde for å påse at til-luftsspalte er tilstrekkelig.



9. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med målepinner (mindre enn 6 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll eller sanselige inntrykk. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt og det kan dermed ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum er utført. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.



8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er registrert tilstrekkelig til-luft ved dør eller annen løsning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap på bad i 8.etg. Stoppekran er etablert i nevnte rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekran for varmtvann var ikke mulig å avstenge ved vanlig handkraft (TG3).
Redusert vanntrykk er registret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stoppekran må utbedres. Manglende tiltak vil føre til unødvendig følgeskader ved en eventuell lekkasje da rask avstengning av vann vil redusere skader (TG3).
Vanntrykket i boenheten bør kontrolleres. Manglende tiltak vil ikke ha større konsekvenser enn redusert funksjonalitet ved tapping av vann (dusjing).

NB!
Kostnadsestimat er for utbedring av stoppekran.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast i under kjøkkenbenk og servanter på våtrom.
Merk at avløpsrør hovedsakelig er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av alder og enkel funksjonstest.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke påvist innvendig stakemulighet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Manglende innvendig stakepunkt avviker fra normalreglementet for sanitærinstallasjoner. Normalt kan sluk i dusj og avløpsrør på kjøkken benyttes for staking.





TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon via boligens ventilasjonsaggregat (teknisk rom, 9.etg).

Merknad:
-Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.
-Det var ikke tegn til fukt eller mugg i filtere på befarings dagen.

Tilstandsrapport



TG KJ Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget var ikke tilgjengelig ved befarings dagen og ble dermed ikke besiktiget eller vurdert. Anlegget bør inspiseres av fagkyndig personell for å påse at anlegget er i tiltenkt stand.

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer i teknisk rom (9.etg). Kursfortegnelse i lomme på skapdør.

Eier har gjennomgått spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Eventuelle varmekabler og annet elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om disse fungerer som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller på annen måte feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for nybygg foreligger i sikringsskap og er datert 25.02.2020.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede da el-installasjoner er utenfor takstmannens kompetansefelt. Nye eiere anbefales å søke råd hos fagkyndig personell.



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Boenheten er utstyrt med sprinkleranlegg og brannvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke observert brannslukningsapparat i boenheten.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Undertegnede har ikke funksjonstestet brannvarsler, men ingen synlige skader ble observert på befarings dagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

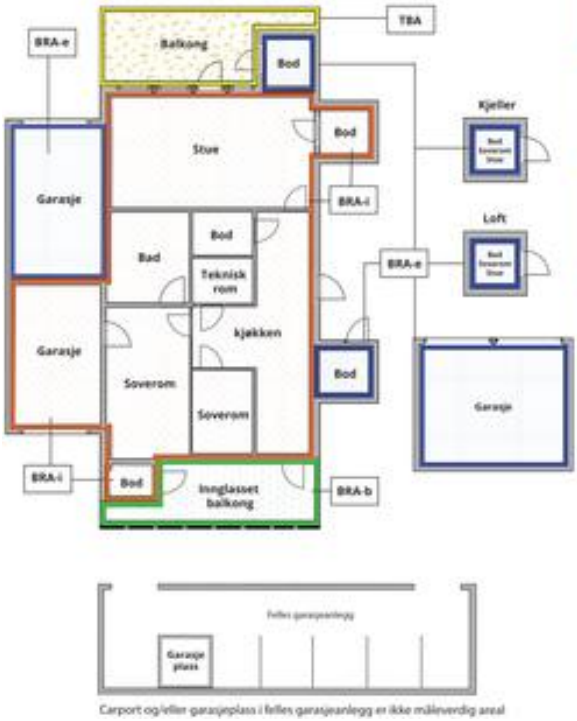
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. etasje	67			67	7
9. etasje	47			47	11
Kjeller					
SUM	**114**				**18**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod		
9. etasje	Stue m/trapp, soverom, bad, teknisk rom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-i, BRA-e og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Leiligheten disponerer en kjellerbod, men denne var ikke tilgjengelig for oppmåling på befarings dagen da den var låst.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 31.08.2016.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Takhøyde er målt til 2,63 i stue (8.etg) og 2,78 i stue (9.etg).

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	111	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Leilighetens interne bodrom i 8. etasje var låst på befarings dagen og arealet må derfor sees som omtrentlig. Gulvarealet vil dog være større grunnet ikke-måleverdig areal under deler av trapp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Tobias Tollefsjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	148		52		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rostockgata 50

Hjemmelshaver
Olsen Leif Johannes, Majlesi Parandis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Barcode-rekken, som har fått stor nasjonal og internasjonal oppmerksomhet. Det er det mest urbane stedet du kan bo i hovedstaden. Barcode består av boliger, forretninger og servicetilbud. . Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi, som du finner rett rundt hjørnet. Kun 5 min til Oslo S med buss, trikk, t-bane, tog og flytog. Flere barnehager og skoler i område. Ellers er alt av servicetilbud og fasiliteter innen gangavstand til sentrum med Oslo City og Byporten, samt de øvrige handlegatene i Oslo Sentrum.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Gamle Oslo. Ta avkjøringen 3 fra E18. Kjør inn på Kong Håkon 5s gate/Ring1/Rv162. Fortsett ut på Kong Håkon 5s gate/Ring1/Rv162. Fortsett å følge Ring1/Rv162. Ta Trelastgata og Wismargata til Rostockgata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
12 521 600	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.12.2025	Egenerklæring er framvist og gjennomgått etter befarings dagen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke framvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.12.2025	Samsvarserklæring for nybygg foreligger i sikringsskap.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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 godkjennelse 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

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

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk. Om kjøpers undersøkelsesplikt: Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn. Om selgers opplysningsplikt: Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en

Forutsetninger

eiendomsmegler. Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet rapport beregnet for leiligheter tilknyttet borettslag/sameier. Det er kun observasjoner gjort inne i leiligheten og byggebeskrivelser nevnt i denne rapporten som er kontrollert. Det henvises til borettslag/sameie vedrørende utvendig ansvarsforhold.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Majlesi, Parandis	9578-5999-4-3579642	2025-12-15 12:26:17
Olsen, Leif Johannes	9578-5998-4-900886	2025-12-15 12:26:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. des. 2025

Oppdragsnummer
34-0221/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rostockgata 50, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Leif Johannes Olsen, Parandis Majlesi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2219669
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karl Riis Jacobsen, Skiftet terassebord til vedlikeholdsfrie både i 8 etg og 9. etg Høst 2025. Leiligheten er malt av Multi & Farge AS i November 2025.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tett sluk på badet i 9. etasje for ca 2 år siden. Løste seg etter pumping.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 34-0221/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Olsen, Leif Johannes	**2025-12-15**	**Majlesi, Parandis**	**2025-12-15**

Identifikasjon

bankID Olsen, Leif Johannes

Identifikasjon

bankID Majlesi, Parandis

Signicat

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

Boligopplysninger:

Sameiet Eufemias Plass Syd
Rostockgata 50
0194 OSLO

Vår ref.: 1640/52
Type: Boligsameie
Eiere: Leif Johannes Olsen, Parandis Majlesi

Fødselsdato eier: 19.03.1980
Fødselsdato medeier: 17.07.1986

Organisasjonsnr: 924 883 642 **Seksjonsnr:** 52

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 847**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 300
Tilleggsytelser:	Internett 1000/1000 Mbps	149
	Adm. gebyr målere	50
Måler:	1640 Techem avleser - Varmtvann: A konto varmtvann (16401 - 52)	348

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 130**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 565
Tilleggsytelser:	Internett 1000/1000 Mbps	158
	Adm. gebyr målere	59
Måler:	1640 Techem avleser - Varmtvann: A konto varmtvann (16401 - 52)	348

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:	Erik Frithjof Haagensen
Adresse:	Rostockgata 56 H0203
Postnr/-sted:	0194 OSLO
Telefon:	Mob.: 91152540
E-post:	erik.f.haagensen@gmail.com
Webside:	https://www.sameieteps.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 430
Annen formue:	30 786	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	52	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020
Gårds/bruksnr:	234/148 - seksjon:52
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2219669

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.03.2020	Første innflytting:	10.03.2020	SSBnr:	H0802
Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5		

Boligopplysninger:

Sameiet Eufemias Plass Syd	**Vår ref.:**	1640/52	**Fødselsdato eier:**	19.03.1980
Rostockgata 50	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	17.07.1986
0194 OSLO	**Eiere:**	Leif Johannes Olsen, Parandis Majlesi		

Organisasjonsnr: 924 883 642

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	5
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang C

Fasiliteter:

NextGentel er Sameiets leverandør av kabel-TV/bredbåndtjenester. Internett 1000/1000 Mdbs valgfri TV belastes med kr 149/mnd. fra 01.06.2023. Den enkelte beboer tegner eget TV-abn. med leverandøren.

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

Forbruk vann og oppvarming bolig måles og faktureres ut i fra forbruk. A konto betales med felleskostnadene.

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

Har avtale med Bjørvika servicesenter(USBL) om levering av vaktmestertjenester.

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

Husordensregler – Eufemias Plass SYD

Vedtatt på ord. årsmøte 2025

FORMÅL MED HUSORDENSREGLENE

For å sikre og videreutvikle et godt bomiljø i Sameiet Eufemias Plass Syd, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle som har adgang til eiendommen, enten det er seksjonseiere, leietakere eller andre som benytter leiligheter og fellesområdet. Husordensreglene regulerer bruk av leiligheter, fellesarealer, boder, garasjeanlegg og uteområder.

GENERELT

Husordensreglene inneholder både praktiske regler og opplysninger som skal ivareta sameiets drift, samt bidra til å forebygge unødvendige skader, tap og ekstra kostnader. Samtidig fungerer de en veiledning i god naboskikk, hvor det legges vekt på trivsel, trygghet og frihet til utfoldelse for alle beboer.

Alle beboere av Eufemias Plass Syd plikter å følge husordensreglene, og ansvarlige for at også husstanden og besøkende etterlever reglene.

Styret har ansvar for å påse at husordensreglene overholdes, og er bemyndiget til å følge opp eventuelle brudd til enhver tid.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi egne instrukser som sameierne plikter å følge. Dersom slike instrukser er av generell karakter, skal styret vurdere om de bør innarbeides i husordensreglene.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer, oppfordres i første omgang til å ta dette opp med vedkommende. Dersom dette ikke fører frem, kan beboeren kontakte styret og sende en skriftlig klage. Styret vil deretter muntlig eller skriftlig advarsel, eller orientere den aktuelle seksjonseieren om klagen. Ved gjentatte eller grove brudd på husordensreglene kan styret i Eufemias Plass SYD kreve tvangssalg av seksjonen, i henhold til lov om eierseksjoner.

VED INNFLYTTING I LEILIGHET

Ved innflytting skal nye beboere ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til postkassen så snart som mulig. Det er tillatt å sette opp midlertidige lapper inntil skilt er på plass. Bestilling gjøres ved å sende en epost til styret på: styret@sameieteps.no. Kontaktinformasjon finnes også på Sameiets Facebook-side.

EIERSKIFTE OG UTLEIE

Ved salg eller utleie av leilighet plikter seksjonseieren å melde fra til styret eller forretningsfører for registrering. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at leietaker mottar og gjøres kjent med Sameiets vedtekter og husordensregler.

BRUK AV BOLIGEN

Støy

Beboere skal til enhver tid bidra til ro og orden i og utenfor egen leilighet. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager må det vises særlig hensyn. Spesielt skal det tas hensyn til støy fra musikk, høylytt samtale, vaskemaskiner, oppussingsarbeid og lignende. Sameiet er lytt, og lyder forplanter seg lett i bygningsmassen. Hamring, boring og annen støyende aktivitet er ikke tillatt etter kl.21:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter overhodet. Beboere oppfordres til å varsle naboene i forkant dersom det planlegges aktiviteter som kan medføre støy eller sjenanse utover det som med rimelighet kan forventes.

BALKONG

Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes, men det skal alltid tas hensyn til naboene. Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke klær og tekstiler utover balkongkanten.

Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å gjøre endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Fasadeendringer, som for eksempel utvendig maling, innglassing av balkong, montering av markiser eller parabolantenner, er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve at tiltakene tilbakeføres til opprinnelig stand for seksjonseiers regning. Ta kontakt med styret for en oversikt over hvilke tiltak som er tillatt.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i sameiet, forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyreeier er fullt ut ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelle skader som dyret påfører fellesarealene. Det er ikke tillat å lufte dyr på takterrassen. Dyr kan medbringes til taktereassen, men skal alltid holdes i bånd. Dersom andre beboere ber om det – for eksempel på grunn av allergi – skal dyret umiddelbart fjernes fra området.

BRUK AV FELLES TAKTERRASSE

Takterrassen er forbeholdt beboere i Eufemias Plass Syd, og kan ikke leies ut eller lånes bort til andre. Det er ikke tillatt å arrangere høylytte sammenkomster eller fester. Alle beboere plikter å bruke takterrassen på en måte som ikke medfører ulempe eller sjenanse for andre. Støyende aktivitet og musikk er ikke tillatt, og det skal være ro på takterrassen etter kl. 2300 alle dager. Takterrassen skal holdes ryddig og ren og alle spor etter bruk skal fjernes umiddelbart. Ved forsøpling eller bruk som medfører ekstra rengjøring, vil ansvarlig beboer bli belastet for kostnadene.

Det er ikke tillatt å:

- Røyke eller benytte narkotiske stoffer på takterrassen.
- Grille eller bruke åpen ild (inkludert telys, fakler, stjerneskudd, o.l.)
- Benytte takterrassen eller andre fellesarealer som lekeplass eller oppholdssted for barn/ungdom uten tilsyn av voksne
- Plante blomster, busker, trær eller lignende uten styrets forhåndsgodkjenning
- Skylle vann eller væske i beplantede områder
- Oppbevare private møbler, stoler, senger, madrasser, puter, pledd eller lignende

Alle møbler på takterrassen tilhører sameiet og skal behandles med forsiktighet.. Eventuelle skader på møbler, rekkverk, vegger eller annet utstyr må umiddelbart meldes til styret. Ballspill og lek er ikke tiltatt i fellesarealene. Det er ikke tillatt å sette igjen private gjenstander på takterrassen for å reservere plass.

SØPPELHÅNDTERING

Husholdningsavfall og papir skal kastes i søppelinnkastene på området. Alt avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes retningslunker for avfallshåndtering. Det er ikke tillatt å kaste miljøfarlig avfall, som for eksempel elektriske apparater, lyspærer, batterier eller malingsspann i søppelsjaktene. Slikt avfall skal leveres til godkjent miljøstasjon. Beboere er ansvarlige for å håndtere eget avfall på en korrekt og ryddig måte.

FELLESOMRÅDER

Innvendige fellesområder

Av hensyn til brannsikkerhet og renhold er det ikke tillatt å oppbevare sko, leker, sportsutstyr, barnevogner eller lignende i oppgangene eller ved inngangsdører. Sykler skal enten låses i sykkelparkering i garasjen, eller tas med opp i egen leilighet/bod. Det er ikke tillatt å oppbevare møbler eller andre gjenstander i bod korridorer eller felles kjellerganger. Løse gjenstander som oppbevares i oppganger eller kjellerarenaer vil bli fjernet uten forvarsel og for seksjonseiers regning – uavhengig av om gjenstanden ases som søppel eller eiendeler av verdi. Ytterdørene til fellesarealene skal holdeslukket til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Utvendige fellesområder og balkonger

Beboere oppfordres til å vise hensyn og bidra til godt vedlikehold av utvendige fellesområder, inkludert bygninger, vegetasjon og takterrassen.

Ved vanning av blomster på balkongen må det vises særlig hensyn, da vann lett renner ned til naboene under. Det samme gjelder ved vask av balkongen – bruk av store mengder vann er ikke tillatt, ettersom dette også kan renne ned og forårsake skade eller sjenanse for andre.

Bruk av felles postkassestativ og tavler

Det er ikke tillatt å henge opp privat reklame, salgsannonser eller lignende i inngangspartiet eller på felles tavler uten samtykke fra styret.

Brannutrykning

Ved brannalarm skal alle beboere umiddelbart forlate begningen via trappeomgangen og gå til felles oppstillingsplass, som er tydelig skiltet. Det skal ikke tas heis. Beboere skal vente der til Brann og redningsetaten gir klarsignal om å returnere.

Dersom brannutrykning skyldes forhold som kan tilskrives en enkelt beboer, vil kostnaden for utrykning bli belastet vedkommende. Styret foretar en helhetlig vurdering før eventuell viderefakturering.

BODOMRÅDET

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor eller over den enkelte bod.

Røyking er ikke tillatt i bodområdene.

Generell hensetting av gjenstander i fellesarealer er ikke tillatt. Dette gjelder spesielt bodområdene, men også alle andre felles innendørs og utendørs områder. Hensatte gjenstander vil kunne fjernes uten forvarsel og for seksjonseiers regning.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Plass Syd
- Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no i perioden 26.05.-02.06.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kristina Turkalj

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr 150 000 godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Styret har revidert husordensreglene, og nye husordensregler var vedlagt innkallingen. Flertallskravet for nye husordensregler er vanlig flertall.

Vedtak:
Nye husordensregler ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Kristina Turkalj går av som styreleder ett år før tiden (stiller til valg som styremedlem, se sak 6.2).
Erik Frithjof Haagensen stilte til valg som styreleder for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Erik Frithjof Haagensen for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Erik Frithjof Haagensen stilte til valg som styreleder (se punkt 6.1) og Kristina Turkalj stilte til valg som styremedlem for 2 år.

Hege Brattlid erstatter styremedlem Fredrik Lekven Lien og stilte til valg som representant for næringsseksjonene.

Vedtak:

Valgt ble: Kristina Turkalj for 2 år
Valgt ble: Hege Brattlid for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.
Martin Markussen og Rolf Andreas Negård stilte til gjenvalg som varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Martin Markussen for 1 år
Valgt ble: Rolf Andreas Negård for 1 år

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

Styreleder, Erik Frithjof Haagensen (2025-2027)
Styremedlem, Kristina Turkalj (2025-2027)
Styremedlem, Hege Brattlid (repr. næring) (2025-2027)

Varamedlem, Martin Markussen (2025-2026)
Varamedlem, Rolf Andreas Negård (2025-2026)

Protokoll for Sameiet Eufemias Plass Syd

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristin Gade (sign.)	03.06.2025
Protokollvitne	Kristina Turkalj (sign.)	10.06.2025



INNKALLING 2025

Sameiet Eufemias Plass Syd

Mandag 26.05.2025 kl. 09:00
Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Plass Syd

Tid og sted: Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no

Høringsperiode: 26.05.2025 09:00 - 27.05.2025 20:00
(periode for eventuelle kommentarer og spørsmål til styret i forkant av stemmeperioden)

Stemmeperiode: 28.05.2025 09:00 - 02.06.2025 20:00
(periode for å ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Husordensregler

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 26.05.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Styret har revidert husordensreglene, og nye husordensregler er vedlagt innkallingen. Flertallskravet for nye husordensregler er vanlig flertall.

Forslag til vedtak: Vedlagte nye/reviderte husordensregler vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristina Turkalj (2024-2026)
Styremedlem, Erik Frithjof Haagensen (2024-2026)
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien (2024-2026)

Varamedlem, Martin Markussen (2024-2025)
Varamedlem, Rolf Andreas Negård (2024-2025)

6.1 Valg av leder

Styreleder Kristina Turkalj går av som styreleder ett år før tiden (stiller til valg som styremedlem, se sak 6.2).
Erik Frithjof Haagensen stiller til valg som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Erik Frithjof Haagensen velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Erik Frithjof Haagensen stiller til valg som styreleder (se punkt 6.1) og Kristina Turkalj stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Hege Brattlid erstatter styremedlem Fredrik Lekven Lien som representant for næringsseksjonene.

Forslag til vedtak: Kristina Turkalj og Hege Brattlid velges som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år av gangen.
Martin Markussen og Rolf Andreas Negård stiller til gjenvalg som varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Martin Markussen og Rolf Andreas Negård velges som varamedlemmer for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 272 723**	**1 118 654**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-253 673	153 920
Endringer i andre langsiktige poster	-42	149
B. Endring arbeidskapital	**-253 715**	**154 068**
C. Arbeidskapital	**1 019 008**	**1 272 723**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 420 100	1 872 455
Kortsiktiggjeld	-401 093	-599 732
C Arbeidskapital	**1 019 008**	**1 272 723**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Eufemias Plass Syd

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 132 665	2 395 629	2 342 000	2 549 500
Sum leieinntekt		**2 132 665**	**2 395 629**	**2 342 000**	**2 549 500**
Sum inntekt		**2 132 665**	**2 395 629**	**2 342 000**	**2 549 500**
KOSTNAD					
Varekostnad		0	933	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 560	22 560	23 000	23 000
Styrehonorar	3	160 000	160 000	160 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		147 428	165 062	270 000	230 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	512 399	432 541	489 000	506 000
Kommunale avgifter/renovasjon		380 594	324 831	372 000	420 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	28 028	26 938	27 000	29 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	30 292	1 744	35 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	7	638 367	660 632	360 000	598 000
Revisjonshonorar		6 601	6 305	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		100 052	94 926	100 000	104 000
Andre honorar	8	140 479	150 656	110 000	156 000
TV/bredbånd		91 188	55 198	96 000	94 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	10 258	0	0
Forsikringer		139 051	140 436	164 000	154 000
Andre kostnader	9	10 255	1 602	8 000	10 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	36 724	27 724	0	0
Sum kostnad		**2 444 017**	**2 282 345**	**2 220 500**	**2 516 000**
Driftsresultat		**-311 352**	**113 284**	**121 500**	**33 500**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 677	40 633	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	2	2	0	0
Netto finansposter		**-57 679**	**-40 636**	**0**	**0**
Årsresultat		**-253 673**	**153 920**	**121 500**	**33 500**
Overført sameiekapital		-253 673	153 920	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-253 673**	**153 920**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Plass Syd

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	28	-15
Sum anleggsmidler		**28**	**-15**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 472	31 890
Kostnader til avregning		185 043	209 581
Andre kortsiktige fordringer		22 599	16 801
Forskuddsbetalte kostnader		70 347	49 963
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 137 640	1 564 220
Sum omløpsmidler		**1 420 100**	**1 872 455**
SUM EIENDELER		**1 420 128**	**1 872 440**

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Plass Syd

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 019 035	1 272 708
Sum opptjent egenkapital		**1 019 035**	**1 272 708**
Sum egenkapital	**10**	**1 019 035**	**1 272 708**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 851	1 861
Leverandørgjeld		83 885	421 561
A konto til avregning		155 464	151 452
Annen kortsiktig gjeld		155 893	24 859
Sum kortsiktig gjeld		**401 093**	**599 732**
Sum gjeld		**401 093**	**599 732**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 420 128**	**1 872 440**

Sted:_____ Dato:_____

Kristina Turkalj Styreleder	Fredrik Lekven Lien Styremedlem	Erik Frithjof Haagensen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Borettslaget består av 51 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 234, b.nr 148 i Oslo kommune. Eiertomt på 2197 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr.2219669

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 096 820	2 096 820
3601 Felleskostnader næring	-87 143	245 616
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	91 188	53 193
3626 Adm. gebyr målere	31 800	0
Sum	**2 132 665**	**2 395 629**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.
3601: Felleskostnader Næring avregnes årlig mot kostnader tilhørrende næring. Avregning for 2023 og 2024 er gjort i 2024, så disse to årene må sees på under ett.

Note 2 - Andeler i driftssameie

EPS sin andel i Sameiet Uteeiendommen

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	76 800	76 800
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	144 100	125 531
6340 Heisalarm	16 500	0
6341 Brannalarm	76 706	79 597
6360 Annet renhold	73 125	31 250
6361 Fast renhold	121 084	118 703
6364 Matteleie	4 084	660
Sum	**512 399**	**432 541**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens	28 028	26 938
Sum	**28 028**	**26 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	325	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	26 080	1 744
6552 Driftsmateriell	3 887	0
Sum	**30 292**	**1 744**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	127 585	122 514
6603 Vedlikehold elektro	13 477	0
6610 Andre vaktmestertjenester	3 619	8 260
6611 Vedlikehold heiser	95 313	63 380
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	83 823
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	149 318	118 134
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	80 411	200 876
6630 Egenandel forsikring	0	-10 000
6644 Fasade/balkonger	3 148	0
6648 Vedlikehold dører og porter	165 497	73 646
Sum	**638 367**	**660 632**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	33 375	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 438	1 375
6730 Teknisk honorar	0	15 819
6750 Vakthold	101 666	133 463
Sum	**140 479**	**150 656**

6714: Ekstra bistand til styret utover kontrakt.
6750: Kostnad for 1. kvartal 2024 er kostnadsført i 2023

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 280	1 774
7719 Møter, div. styret	597	0
7770 Betalingskostnader	1 032	1 022
7772 Omkostninger inkasso	910	82
7773 Omkostninger innkreving	2 442	713
7790 Andre kostnader	0	-1 989
7795 Husleietap	-5	0
Sum	**10 255**	**1 602**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 272 708	-253 673	1 019 035
Sum opptjent egenkapital	**1 272 708**	**-253 673**	**1 019 035**
Sum egenkapital	**1 272 708**	**-253 673**	**1 019 035**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eufemias Plass Syd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eufemias Plass Syd

Styreleder	Kristina Turkalj (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Erik Frithjof Haagensen (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Fredrik Lekven Lien (sign.)	23.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Eufemias Plass Syd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0A240-6HYSW-1RF0J-LXW2W-WJ6S3-XMAE8

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0A240-6HYSW-1RF0J-LXW2W-WJ6S3-XMAE8

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0A240-6HYSW-1RF0J-LXWZW-WJ6S3-XMAE8

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Eufemias Plass Syd

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristina Turkalj
Styremedlem, Erik Frithjof Haagensen
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien
Varamedlem, Martin Markussen
Varamedlem, Rolf Andreas Negård

Styret i Sameiet Eufemias Plass Syd består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Eufemias Plass Syd er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Eufemias Plass Syd ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 924883642

Sameiet Eufemias Plass Syd består av 51 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Eufemias Plass Syd er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2219669. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Eufemias Plass Syd bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Husordensregler – Eufemias Plass SYD

FORMÅL MED HUSORDENSREGLENE

For å sikre og videreutvikle et godt bomiljø i Sameiet Eufemias Plass Syd, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle som har adgang til eiendommen, enten det er seksjonseiere, leietakere eller andre som benytter leiligheter og fellesområdet. Husordensreglene regulerer bruk av leiligheter, fellesarealer, boder, garasjeanlegg og uteområder.

GENERELT

Husordensreglene inneholder både praktiske regler og opplysninger som skal ivareta sameiets drift, samt bidra til å forebygge unødvendige skader, tap og ekstra kostnader. Samtidig fungerer de en veiledning i god naboskikk, hvor det legges vekt på trivsel, trygghet og frihet til utfoldelse for alle beboer.

Alle beboere av Eufemias Plass Syd plikter å følge husordensreglene, og ansvarlige for at også husstanden og besøkende etterlever reglene.

Styret har ansvar for å påse at husordensreglene overholdes, og er bemyndiget til å følge opp eventuelle brudd til enhver tid.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi egne instrukser som sameierne plikter å følge. Dersom slike instrukser er av generell karakter, skal styret vurdere om de bør innarbeides i husordensreglene.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer, oppfordres i første omgang til å ta dette opp med vedkommende. Dersom dette ikke fører frem, kan beboeren kontakte styret og sende en skriftlig klage. Styret vil deretter muntlig eller skriftlig advarsel, eller orientere den aktuelle seksjonseieren om klagen. Ved gjentatte eller grove brudd på husordensreglene kan styret i Eufemias Plass SYD kreve tvangssalg av seksjonen, i henhold til lov om eierseksjoner.

VED INNFLYTTING I LEILIGHET

Ved innflytting skal nye beboere ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til postkassen så snart som mulig. Det er tillatt å sette opp midlertidige lapper inntil skilt er på plass. Bestilling gjøres ved å sende en epost til styret på: styret@sameieteps.no. Kontaktinformasjon finnes også på Sameiets Facebook-side.

EIERSKIFTE OG UTLEIE

Ved salg eller utleie av leilighet plikter seksjonseieren å melde fra til styret eller forretningsfører for registrering. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at leietaker mottar og gjøres kjent med Sameiets vedtekter og husordensregler.

BRUK AV BOLIGEN

Støy

Beboere skal til enhver tid bidra til ro og orden i og utenfor egen leilighet. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager må det vises særlig hensyn. Spesielt skal det tas hensyn til støy fra musikk, høylytt samtale, vaskemaskiner, oppussingsarbeid og lignende. Sameiet er lytt, og lyder forplanter seg lett i bygningsmassen. Hamring, boring og annen støyende aktivitet er ikke tillatt etter kl.21:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter overhodet. Beboere oppfordres til å varsle naboene i forkant dersom det planlegges aktiviteter som kan medføre støy eller sjenanse utover det som med rimelighet kan forventes.

BALKONG

Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes, men det skal alltid tas hensyn til naboene. Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke klær og tekstiler utover balkongkanten.

Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å gjøre endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Fasadeendringer, som for eksempel utvendig maling, innglassing av balkong, montering av markiser eller parabolantenner, er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve at tiltakene tilbakeføres til opprinnelig stand for seksjonseiers regning. Ta kontakt med styret for en oversikt over hvilke tiltak som er tillatt.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i sameiet, forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyreeier er fullt ut ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelle skader som dyret påfører fellesarealene. Det er ikke tillat å lufte dyr på takterrassen. Dyr kan medbringes til taktereassen, men skal alltid holdes i bånd. Dersom andre beboere ber om det – for eksempel på grunn av allergi – skal dyret umiddelbart fjernes fra området.

BRUK AV FELLES TAKTERRASSE

Takterrassen er forbeholdt beboere i Eufemias Plass Syd, og kan ikke leies ut eller lånes bort til andre. Det er ikke tillatt å arrangere høylytte sammenkomster eller fester. Alle beboere plikter å bruke takterrassen på en måte som ikke medfører ulempe eller sjenanse for andre. Støyende aktivitet og musikk er ikke tillatt, og det skal være ro på takterrassen etter kl. 2300 alle dager. Takterrassen skal holdes ryddig og ren og alle spor etter bruk skal fjernes umiddelbart. Ved forsøpling eller bruk som medfører ekstra rengjøring, vil ansvarlig beboer bli belastet for kostnadene.

Det er ikke tillatt å:

- Røyke eller benytte narkotiske stoffer på takterrassen.
- Grille eller bruke åpen ild (inkludert telys, fakler, stjerneskudd, o.l.)
- Benytte takterrassen eller andre fellesarealer som lekeplass eller oppholdssted for barn/ungdom uten tilsyn av voksne
- Plante blomster, busker, trær eller lignende uten styrets forhåndsgodkjenning
- Skylle vann eller væske i beplantede områder
- Oppbevare private møbler, stoler, senger, madrasser, puter, pledd eller lignende

Alle møbler på takterrassen tilhører sameiet og skal behandles med forsiktighet.. Eventuelle skader på møbler, rekkverk, vegger eller annet utstyr må umiddelbart meldes til styret. Ballspill og lek er ikke tiltatt i fellesarealene. Det er ikke tillatt å sette igjen private gjenstander på takterrassen for å reservere plass.

SØPPELHÅNDTERING

Husholdningsavfall og papir skal kastes i søppelinnkastene på området. Alt avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes retningslunker for avfallshåndtering. Det er ikke tillatt å kaste miljøfarlig avfall, som for eksempel elektriske apparater, lyspærer, batterier eller malingsspann i søppelsjaktene. Slikt avfall skal leveres til godkjent miljøstasjon. Beboere er ansvarlige for å håndtere eget avfall på en korrekt og ryddig måte.

FELLESOMRÅDER

Innvendige fellesområder

Av hensyn til brannsikkerhet og renhold er det ikke tillatt å oppbevare sko, leker, sportsutstyr, barnevogner eller lignende i oppgangene eller ved inngangsdører. Sykler skal enten låses i sykkelparkering i garasjen, eller tas med opp i egen leilighet/bod. Det er ikke tillatt å oppbevare møbler eller andre gjenstander i bod korridorer eller felles kjellerganger. Løse gjenstander som oppbevares i oppganger eller kjellerarenaer vil bli fjernet uten forvarsel og for seksjonseiers regning – uavhengig av om gjenstanden ases som søppel eller eiendeler av verdi. Ytterdørene til fellesarealene skal holdeslukket til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Utvendige fellesområder og balkonger

Beboere oppfordres til å vise hensyn og bidra til godt vedlikehold av utvendige fellesområder, inkludert bygninger, vegetasjon og takterrassen.

Ved vanning av blomster på balkongen må det vises særlig hensyn, da vann lett renner ned til naboene under. Det samme gjelder ved vask av balkongen – bruk av store mengder vann er ikke tillatt, ettersom dette også kan renne ned og forårsake skade eller sjenanse for andre.

Bruk av felles postkassestativ og tavler

Det er ikke tillatt å henge opp privat reklame, salgsannonser eller lignende i inngangspartiet eller på felles tavler uten samtykke fra styret.

Brannutrykning

Ved brannalarm skal alle beboere umiddelbart forlate begningen via trappeomgangen og gå til felles oppstillingsplass, som er tydelig skiltet. Det skal ikke tas heis. Beboere skal vente der til Brann og redningsetaten gir klarsignal om å returnere.

Dersom brannutrykning skyldes forhold som kan tilskrives en enkelt beboer, vil kostnaden for utrykning bli belastet vedkommende. Styret foretar en helhetlig vurdering før eventuell viderefakturering.

BODOMRÅDET

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor eller over den enkelte bod.

Røyking er ikke tillatt i bodområdene.

Generell hensetting av gjenstander i fellesarealer er ikke tillatt. Dette gjelder spesielt bodområdene, men også alle andre felles innendørs og utendørs områder. Hensatte gjenstander vil kunne fjernes uten forvarsel og for seksjonseiers regning.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 26.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VEDTEKTER

for

Sameiet Eufemias Plass Syd

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

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

Sameiet Eufemias Plass Syd består av 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 148 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

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

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål.

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

Rømningsdører på de private terrassene i 9. etasje (sydsiden) må ikke blokkeres og skal til enhver tid være tilgjengelige for rømning. Oslo kommune og Hafslund Nett AS har rett til bl.a. å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. på sameiets eiendom, jf. erklæring tinglyst 10.03.2014 dok.nr. 196852. Oslo kommune har også adkomstrett.

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

Eierseksjonssameiene Eufemias Hage (234/460), Eufemias Plass Vest (234/149), Eufemias Plass Syd (234/148), og Dronning Eufemias gate 67-75 (234/147 - kontorbygget), samt Uteeiendommen (234/91), gnr. 234 bnr. 146 (del av kjelleren) og Kjellersameiet (207/483, jf. nedenfor) har gjensidig rett til bruk av

nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg/konstruksjoner, jf. erklæring tinglyst 19.04.2018 dok.nr. 669057.

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

Transformatorstasjon beliggende på naboeiendommen gnr. 234 bnr. 149 (Sameiet Eufemias Plass Vest) dekker strømbehovet for sameiet, samt for nabosameiene Eufemias Plass Vest og Dronning Eufemias gate 67-75. Rettigheter og plikter for sameiet i tilknytning til transformatorstasjonen (atkomst, bruksrett, vedlikehold og drift mv.) vil det kunne bli aktuelt å tinglyse på gnr. 234 bnr. 148.

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

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

I nord/øst ligger en røykevakueringssjakt for kjellerplan K2. Sjakten går fra hull i himling i K2, gjennom K1 og ut av fasade i plan 1. Sjakten må ikke endres eller blokkeres.

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.

Deler av kjelleretasjene inngår i sameiets eiendom, jf. seksjoneringstegningene, eller andre eierseksjonssameier på felt B3/B7. Øvrig kjellerareal ligger utenfor sameiets eiendom og er organisert som en anleggseiendom, med gnr. 207 bnr. 483 i Oslo kommune. Anleggseiendommen betjener fellesfunksjoner for overliggende bebyggelse i Bispevika Nord og består bl.a. av parkeringsplasser, avfallshåndtering, varelevering, tekniske rom, boder for boligene på Eufemias Plass og andre fellesfunksjoner for overliggende bygg. Anleggseiendommen eies i tingsrettslig sameie (**Kjellersameiet**) mellom eierseksjonssameiet Eufemias Hage, eierseksjonssameiet Eufemias Plass Vest, eierseksjonssameiet Eufemias Plass Syd, eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 67-75, Eufemia FBK AS, Eufemias Hage FBK AS og eiere av parkeringsplasser i anleggseiendommen. Sameiet Eufemias Plass Syd 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. Det er etablert vedtekter for Kjellersameiet i forbindelse med konstitueringen av Kjellersameiet, inntatt som vedlegg 1 til disse sameievedtektene, og sameiet aksepterer disse vedtektene som bindende for seg

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

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring.

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. Endring av grensen på 90 døgn kan endres

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

På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For sameiets bygg innebærer dette at hele eller deler av enkelte balkonger er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene. For sameiet og seksjonseierne har dette ingen praktisk betydning. De utkragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av eierseksjonssameiet, og skal innad i sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utkragende deler av bygget. Dette innebærer at utkragende balkonger skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel.

§ 3
FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

(1) **<u>Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader</u>**

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

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

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

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

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

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

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

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

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

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

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

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

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

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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer mv. 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 branngardiner installert i seksjon 24 og 52.

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

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

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

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

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

§ 7
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse 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. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Ett medlem i styret skal også delta som styremedlem i Kjellersameiet, jf. § 2 12. avsnitt og Uteeiendommen, jf. § 2 13. avsnitt.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i 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.

§ 8
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 til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 9
ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11
MØTELEDELSE OG INNKALLING
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. § 2

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter,
- oppløsning av sameiet,
- tiltak som går ut over seksjonseiernes 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
- vedtak om endring av pliktig medlemskap i velforening etter § 20 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 12
OM ÅRSMØTET

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

- Seksjon 1 har 3 stemmer
- Seksjon 25 har 2 stemmer

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

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

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede 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 til stede på årsmøtet til å uttale seg.

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

§ 15
MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen 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 tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

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

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

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

§ 18
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET, STYRET OG FORRETNINGSFØRER
Ingen kan delta i en avstemming om

a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

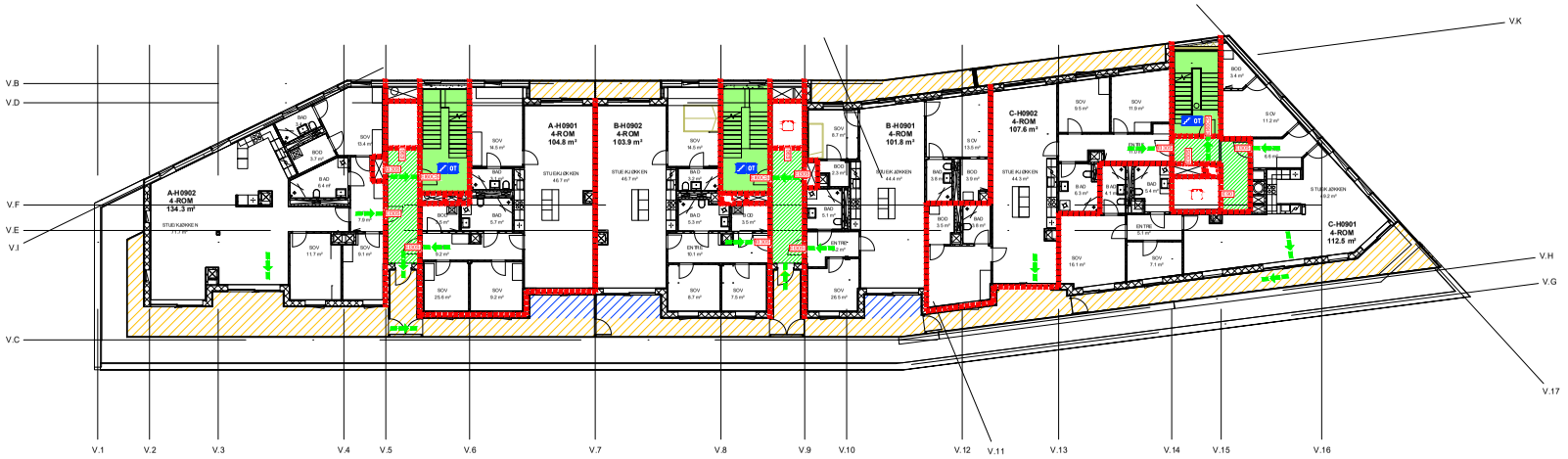
§ 19
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

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

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

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

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



BYMØLOFORKLARING

- El 60 A2-s1,d0 [A60]
- Brannvegg
- Terrengplan
- OT — Overtrykksventilert trapperom
- Rømningsvei
- Rømningsvei
- Skaw, tykkkledd tekst
- Uisolert balkong
- Sprinklet balkong

FORUTSETNINGER

- Bkl 3
- Rkl 4
- Brannalarmanlegg kat. 2, NS 3960
- Nødlysanlegg iht NS-EN 1838 i trapperom
- Ledelinjer i rømningskorridor
- Sprinkler NS-INSTA 900-1
- Slokkeutstyr i leiligheter

REVISJONSHISTORIKK

	REVISJON	TEGN.	DATO
A	Nytt underlag	AL	30.01.2017
B	Nytt underlag	AL	TOM 17.03.2017
C	Nytt underlag	AL	TOM 07.02.2018

PROSJEKTINFORMASJON

PROSJEKT
B7 Vestbygget

PROSJEKTNR
OSU Tomte- og Prosjektutviklingsselskap AS

OPPDRAGSNR
OSU Tomte- og Prosjektutviklingsselskap AS

INNHOLD	TEGNINGSTYPE	FAG
PLAN 9. ETG.	Brannteg ning	IG-Sølvnad

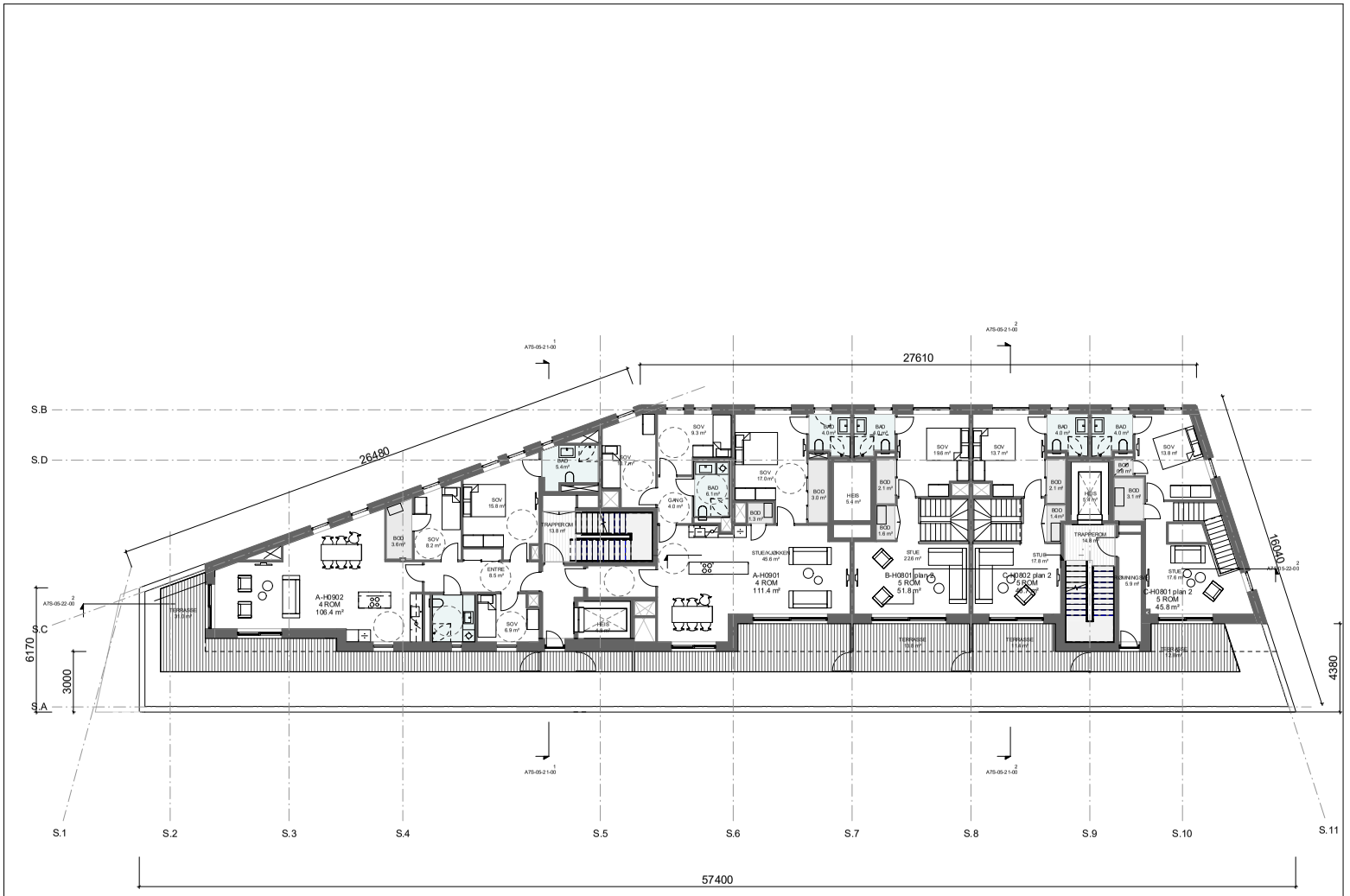
TEGNET AV	KONTROLL AV	DATO	FORMAT	MÅLESTOKK
AL	TNE	05.10.2016	A1	1:100

TEGNINGSNUMMER	PROSJEKTNUMMER	TEGNINGSNR
	2014/206	2014/206-V-P109

PROSJEKTERENDE: Fokus Rådgivning AS, Fokus Arkitekter AS, 1251 SANDVIKA, Tlf.: 40 11 4 555

REVISJON: C

Fokus Rådgivning ©



Rev	Dato	Endring
B	28.05.2018	SØKNAD FASADEENDRING
A	19.04.2017	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Skala	Tegnings nr.	Kontroll Sign.	Index
1:100	A7S-05-09-00	egen sidemann	B

Innhold
PLAN 09

Prosjekt
B7 - SØRBYGGET

Prosjekt nr.
15-14-6965

Tiltakshaver/Byggherre
B7 BOLIG SYD AS
Postboks 11, 0191 Oslo

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

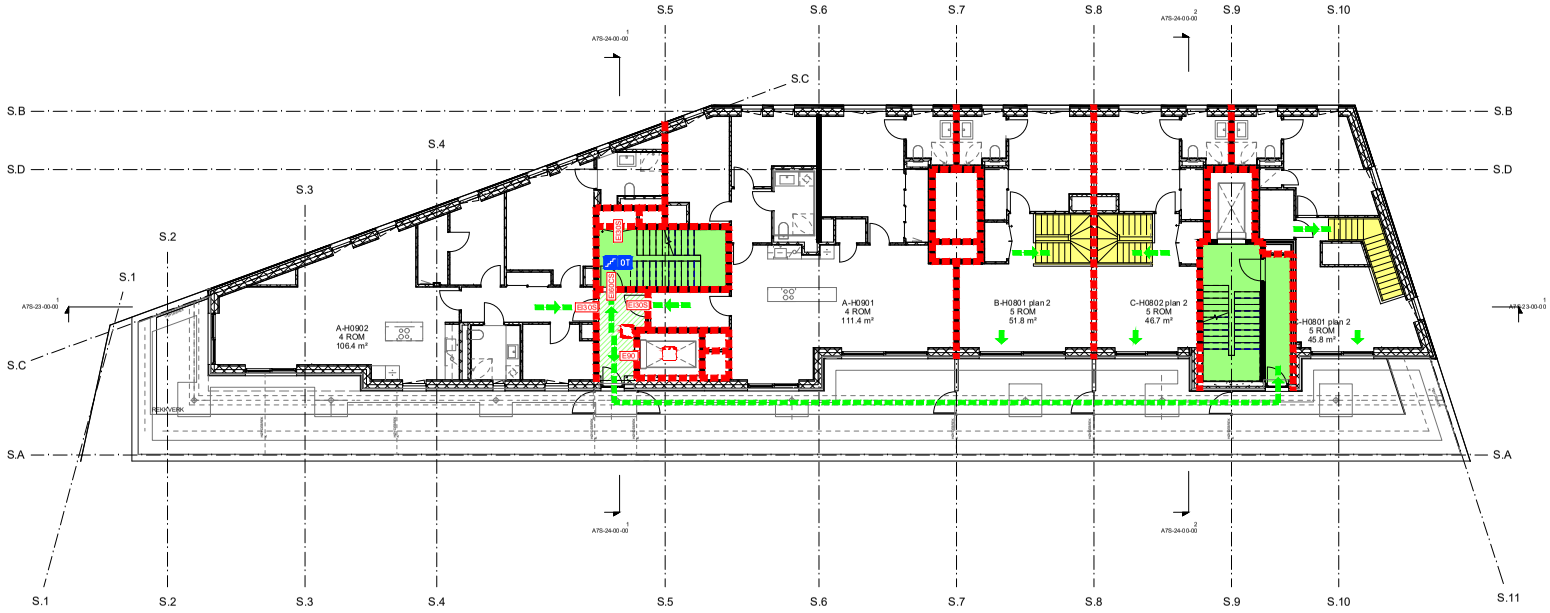
ARK	:	a-lab	RIE	:	Norconsult AS
LARK	:	Studio Oslo Landskapsarkitekter DA	RIV	:	Erichsen & Horgen AS
RIB	:	Rambøll Norge AS	RIBr	:	Focus Rådgivning AS
RIB-KPR	:	Norconsult AS	RIBr KPR:		Rambøll Norge As
RIG	:	Multiconsult AS	RIA	:	Multiconsult AS
RIGm	:	Multiconsult AS	BREEAM:		Asplan Viak

Innhold
PLAN 09 -SØKNAD

Tegn. Status
SØKNAD

Vedlegg nr.
E-12

Skala	Tegnings nr	Index
A1/ 1:100	A7S-05-09-00	B



SYMBOLFORKLARING

- EI 60/A2-s1,d0 [A60]
- Brannheis
- Tørropplegg
- OT — Overtrykksventilert trapperom
- Rømningstrasé
- Vindu / balkong tilrettelagt for redning
- Rømningsvei
- Sluse
- Internrapp

FORUTSETNINGER

- Bkl 3
- Rkl 4
- Brannalarmanlegg kat. 2, NS 3960
- Nødlys eller ledesystem
- Sprinkler NS-INSTA 900-1
- Slokkeutstyr i hver leilighet

REVISJONSHISTORIKK

#	REVISJON	TEGN.	KONTR.	DATO
A	Diverse konfigering	JHB	TOM	03.03.2017
B	Nytt underlag	AL	TOM	17.03.2017
C	Nytt underlag	AL	TOM	23.03.2018
D	Nytt underlag	AL	TOM	29.05.2018
E	Fjernet sluse skravur på takterrasse	AL	TOM	22.06.2018

PROSJEKTINFORMASJON

PROSJEKT
B7 Sørbygget

TILTAKSHAVER
OSU Tomte- og Prosjektutviklingsselskap AS

OPPDRAGSGIVER
OSU Tomte- og Prosjektutviklingsselskap AS

BESKRIVELSE: PLAN 9. ETG.		TEGNINGSTYPE: Brannttegning	FASE: IG-Søknad
TEGNET AV: JHB	KONTROLL. AV: TNE	DATO: 31.08.2016	PAPIRFORMAT: A1
MÅLESTOKK: 1:100			
KUNDENUMMER:	PROSJEKTNUMMER: 2014-206	TEGNINGSNR.: 2014206-F109	

PROSJEKTERENDE: Fokus Rådgivning AS, Leif Tru Hetlands gt klasse 6, 1337 SANDVIKA, Tlf. 481 04 029

REVISJON: E

Fokus Rådgivning ©

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.07.2022
SANDRA RIEDEL	201706236 - 64 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	ROSTOCKGATA 50 - 58	Eiendom:	234/148/0/0
Tiltakshaver:	B7 BOLIG SYD AS	Søker:	ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Rostockgata 50 - 58

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg, mottatt 12.04.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201706236			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart 2			1/26
Plan 10	A7S-05-10-00	19.04.2017	1/39
Plan K1 og Planutsnitt plan 01	AK-11-K1-00		1/40
Plan K2	AK-11-K2-00		1/41
Illustrasjon 2 - Gårdsrom			1/49
Situasjonsplan		11.12.2017	18/9
Planer, BRA	A7S-05-00-03	28.05.2018	18/10
Planer 02	A7S-05-02-00	28.05.2018	18/12
Planer 03	A7S-05-03-00	28.05.2018	18/13
Planer 04	A7S-05-04-00	28.05.2018	18/14

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Planer 05	A7S-05-05-00	28.05.2018	18/15
Planer 06	A7S-05-06-00	28.05.2018	18/16
Planer 07	A7S-05-07-00	28.05.2018	18/17
Planer 08	A7S-05-08-00	28.05.2018	18/18
Planer 09	A7S-05-09-00	28.05.2018	18/19
Tverrsnitt	A7S-05-21-00	28.05.2018	18/20
Lengdesnitt	A7S-05-22-00	28.05.2018	18/21
Fasade sør	A7S-05-31-00	28.05.2018	18/22
Fasade øst og vest	A7S-05-32-00	28.05.2018	18/23
Fasade nord og nordvest	A7S-05-33-00	28.05.2018	18/24
Fasade sør omfang og utkragninger	A7S-05-34-00	28.05.2018	18/25
Plan 1 etasje	A7S-05-01-00	14.08.2019	47/8

Dere bekrefter at vilkår for ferdigattest er oppfylt

Ansvarlig søker bekrefter rekkefølgekrav i reguleringsplanen og vilkår for ferdigattest er oppfylt.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak er sendt inn.

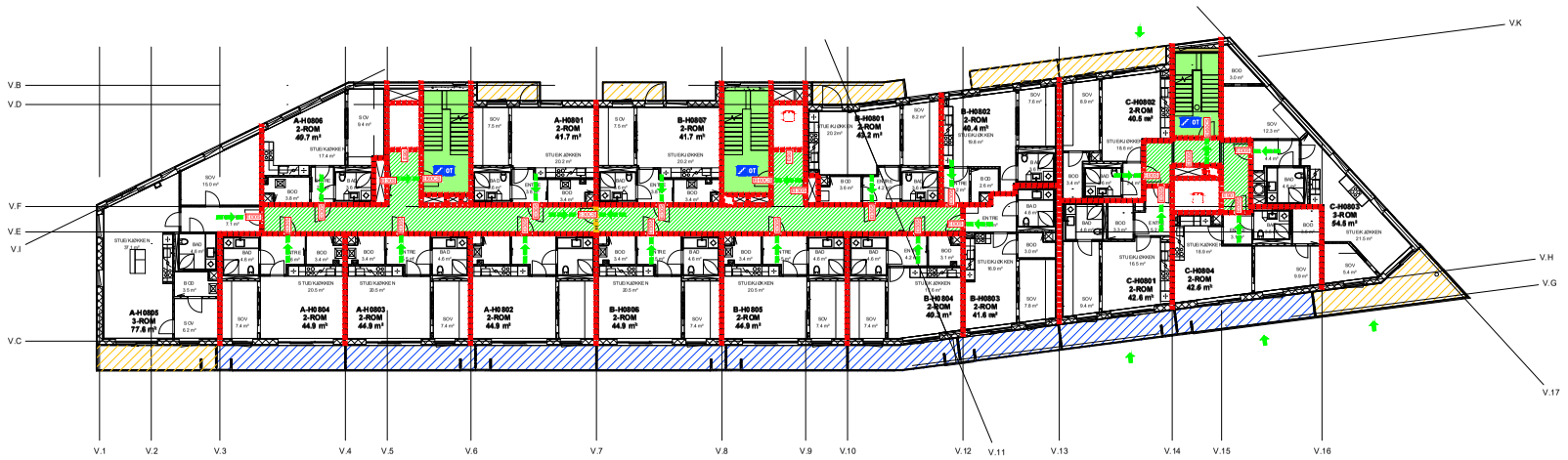
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
B7 BOLIG SYD AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO



BYMILJØLIV OMLAARING

- EI 60 A2-s1,d0 [A60]
- E 30 [F30]
- Brannvegg
- Brannheis
- Tak oppslag
- Ø1 Overtrykksventilert trapperom
- Ramningstrase
- Vindubalkong tilrettelagt for radning
- Ramningsvei
- Sluse, tykkere betong
- Uisolert balkong
- Isolert balkong

FORUTSETNINGER

- Bkl 3
- Rkl 4
- Brannalarmanlegg kat. 2, NS 3960
- Nødlysanlegg iht NS-EN 1838 i trapperom
- Ledelinjer i ramningskorridor
- Sprinkler NS-INSTA 900-1
- Slokkeutstyr i leiligheter

REVISJONSHISTORIKK

	REVISJON	SIGN.	KONTR.	DATO
A	Nytt underlag	AL	TOM	01.03.2017
B	Nytt underlag	AL	TOM	07.02.2018

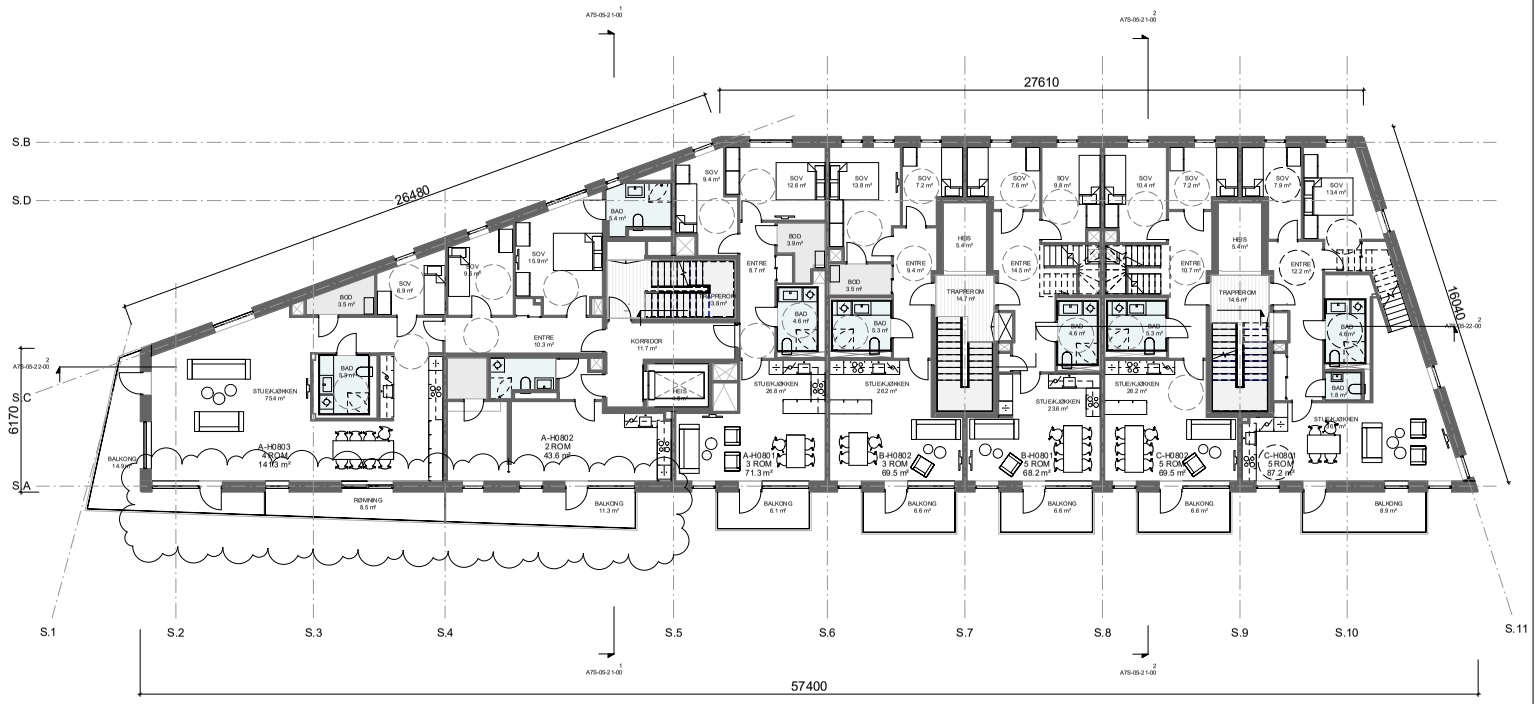
PROSJEKT INFORMASJON

PROSJEKT: B7 Vestbygget
AV BYGGHERRE: OSU Tomte- og Prosjektutviklingsselskap AS
BYGGHERRE: OSU Tomte- og Prosjektutviklingsselskap AS

TEGNINGSNR: PLAN 3. ETG.	TEGNINGSTYPE: Brannteigning	FAG: IG-Sølvnad	
TEGNET AV: AL	KONTROLL AV: TNE	DATO: 30.01.2017	FORMAT/SIDE: A1
			MÅLESTOKK: 1:100
ERSTATNINGSNR:	PROSJEKTNUMMER: 2014/206		TEGNINGSNR: 2014/206-V-P108

PROSJEKTERENDE: Fokus Rådgivning AS, Nedre Langgate 64, 4307 SANDNES, Tlf. 40 41 4 555
REVISJON: B

Fokus Rådgivning ©



Rev	Dato	Endring
B	28.05.2018	SØKNAD FASADEENDRING
A	19.04.2017	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Skala	Tegnings nr.	Kontroll Sign.	Index
1:100	A7S-05-08-00	egen sidemann	B

Innhold
PLAN 08

Prosjekt
B7 - SØRBYGGET

Prosjekt nr.
15-14-6965

Tiltakshaver/Byggherre
B7 BOLIG SYD AS
Postboks 11, 0191 Oslo

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

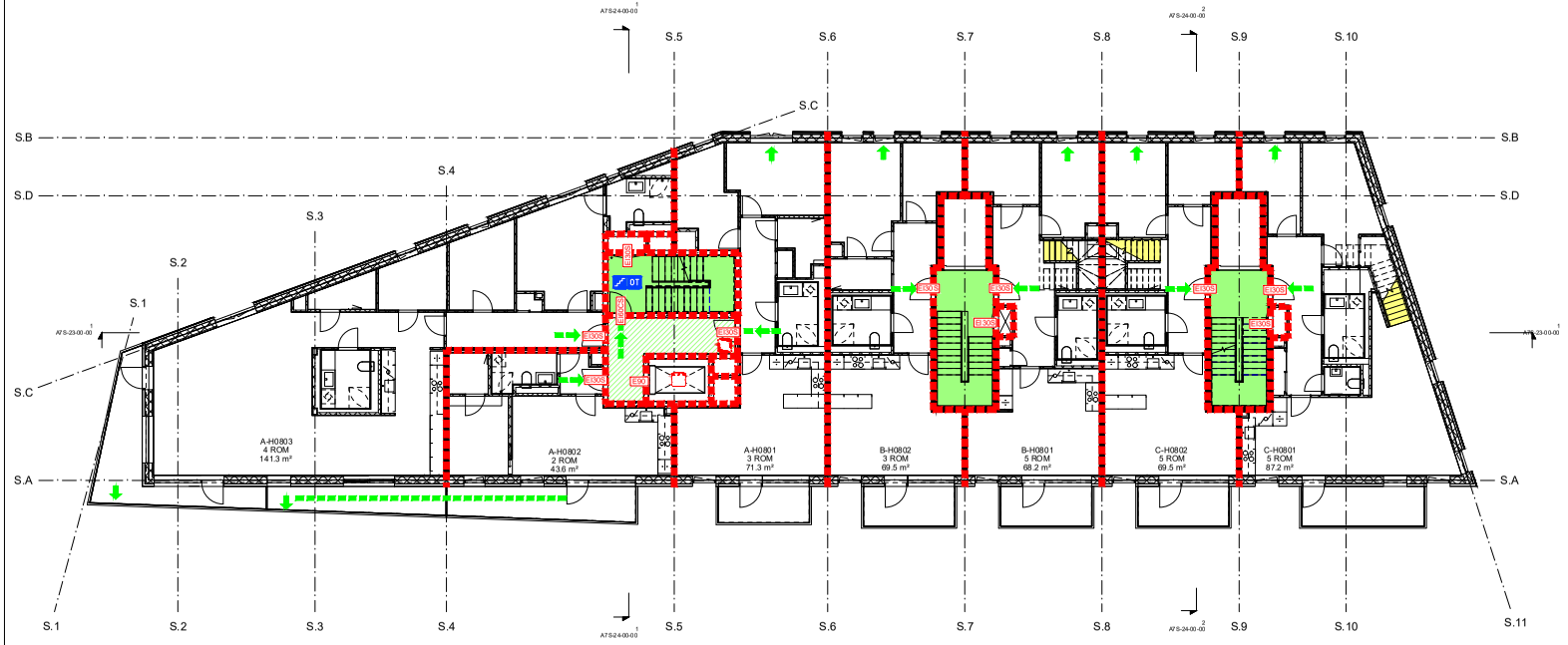
ARK	a-lab	RIE	Norconsult AS
LARK	Studio Oslo Landskapsarkitekter DA	RIV	Erichsen & Horgen AS
RIB	Rambøll Norge AS	RIBr	Focus Rådgivning AS
RIB-KPR	Norconsult AS	RIBr KPR:	Rambøll Norge As
RIG	Multiconsult AS	RIA	Multiconsult A S
RIGm	Multiconsult AS	BREEAM:	Asplan Viak

Innhold
PLAN 08 -SØKNAD

Tegn. Status
SØKNAD

Vedlegg nr.
E-11

Skala	Tegnings nr	Index
A1/ 1:100	A7S-05-08-00	B



SYMBOLFORKLARING

- EI 60/A2-s1,d0 [A60]
- Brannheis
- Tørropplegg
- OT — Overtrykksventilert trapperom
- Rømningstrasé
- Vindu / balkong tilrettlagt for redning
- Rømningsvei
- Sluse
- Internrapp

FORUTSETNINGER

- Bkl 3
- Rkl 4
- Brannalarmanlegg kat. 2, NS 3960
- Nødlys eller ledesystem
- Sprinkler NS-INSTA 900-1
- Slokkeutstyr i hver leilighet

REVISJONSHISTORIKK

	REVISJON:	TEGN:	KONTR:	DATO:
A	Nytt underlag	AL	TOM	17.03.2017
B	Nytt underlag	AL	TOM	23.03.2018
C	Nytt underlag	AL	TOM	29.05.2018

PROSJEKTINFORMASJON

PROSJEKT: **B7 Sørbygget**

TILTAKSHAVER: **OSU Tomte- og Prosjektutviklingsselskap AS**

OPPDRAGSGIVER: **OSU Tomte- og Prosjektutviklingsselskap AS**

BESKRIVELSE: PLAN 8. ETG.	TEGNINGSTYPE: Branntegning	FASE: IG-Søknad
TEGNET AV: JHB	KONTROLL. AV: TNE	DATO: 31.08.2016
PAPIRFORMAT: A1	MÅLESTOKK: 1:100	
KUNDENUMMER:	PROSJEKTNUMMER: 2014-206	TEGNINGSNR.: 2014206-F108

PROSJEKTERENDE: Fokus Rådgivning AS, Leif Tru nesvei 9 bass 6, 1337 SANDVIKA, Tlf. 481 04 029

REVISJON: C

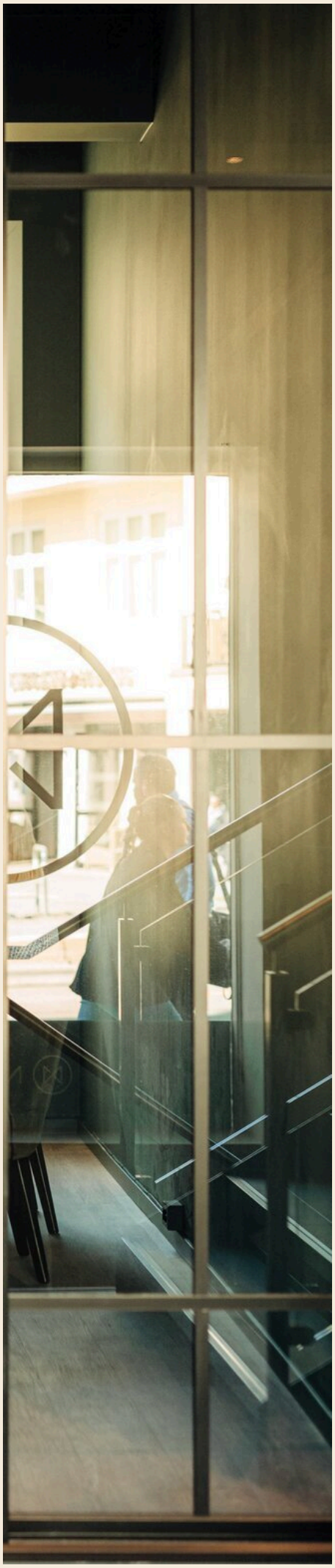
Fokus Rådgivning ©

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

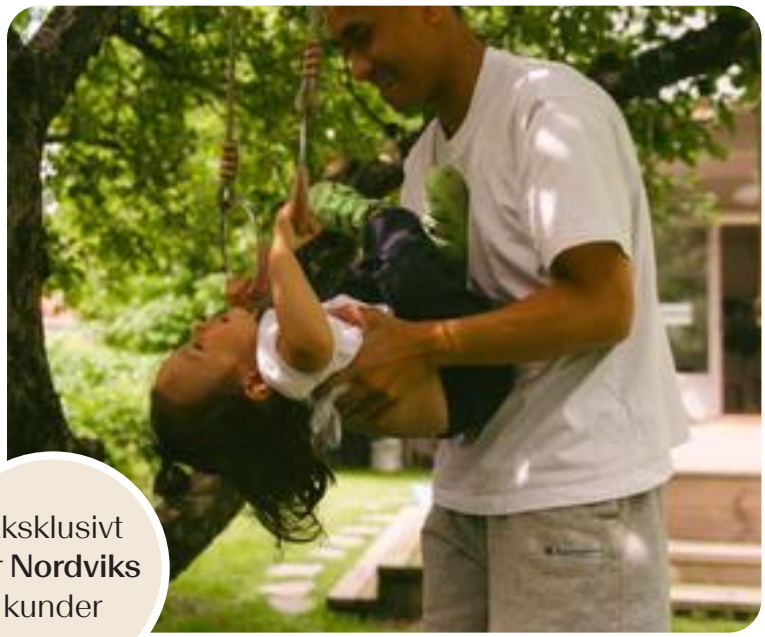


Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0221/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rostockgata 50 0194 OSLO
Matrikkel: Gnr 234, bnr 148, snr 52 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Marie Johansen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
s.johansen@nordvikbolig.no
452 39 084