

Dronning Eufemias gate 59



Velkommen til

Dronning Eufemias gate 59



Salgsoppgaven produsert 14. juni 2024

Bjørvika/Eufemias Plass Vest

En stilren og strøken 4-roms toppleilighet med to solrike terrasser, fjordutsikt, god takhøyde og heis. Garasje*

Prisantydning	16 400 000,-
Omkostninger	411 350,-
Totalpris	16 811 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 192,-
BRA-i	105 kvm
Totalt BRA	111 kvm
Soverom	3
Etasje	9

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no




DNB



Kort fortalt

- Nordvik Frogner har gleden av å presentere denne flotte toppleiligheten i Eufemias Plass Vest. Leiligheten er gjennomgående med 2 flotte uteplasser og sol fra morgen til kveld. Leiligheten kan by på meget god planløsning, store soverom og 2 bad. Fra den private takterrassen har man flott utsikt mot bl.a Barcode, Munchmuseet og Oslofjorden.

- Flott felles takterrasse med 360 graders utsikt over Oslo by og flere treningsapparater
- Mulighet for kjøp av selgers garasjeplass med lader*
- Nydelig leilighet med himlingshøyde på hele 2.78 m
- Sentral beliggenhet med kort vei til "alt". Et hav av tilbud utenfor
- Vestvendt takterrasse på hele 16 kvm og balkong med morgen- og ettermiddagssol på 4 kvm
- Sol fra tidlig morgen til sent på kvelden om sommeren
- 1 bod i kjeller på 6 kvm

Arealer og innhold

BRA-i:	105 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	111 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

9. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, bad 2, bod, soverom, soverom 2, soverom 3.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod i fellesareal.
Total BRA: 6 kvm.

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Dronning Eufemias gate 59
9. Etasje
































DNB
















PRADA
MARFA
1837 MI




BOSCH






pwc
Microsoft
FLIXBUS













Informasjon

Dronning Eufemias gate 59

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0465/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 149, snr 112 (ideell andel 1/1) / Gnr 207, bnr 483 (ideell andel 48/65749)
i Oslo kommune

Selgere
Knut Helge Knutsen
Siri Anne Mørk

Kjøpesum og omkostninger
16 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
410 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
411 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
424 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 811 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 824 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
9

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
9. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, bad 2, bod, soverom, soverom 2, soverom 3.
Total BRA: 105 kvm.

TBA: 20 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod i fellesareal.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Innhold

Leiligheten ligger i 9. etasje og består av entré, stue, kjøkken, bad, bad 2, bod, soverom, soverom 2, soverom 3.
I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod i K på ca. 6 kvm, merket 901. Boden ligger på sameiets fellesareal.

Entré:
Innbydende og romslig entré/gang med plass til oppbevaringsmøblement for sko- og yttertøy. Direkte adkomst til innvendig bod for ekstra lagringsplass.
Downlights i himling.

Stue:
Nydelig stue med gode innredningsmuligheter. Den gode takhøyden gir leiligheten et eksklusivt og romslig preg.
Flott utsikt mot Barcode.

Terrasser:
Fra stuen er det utgang til en fantastisk terrasse på hele 16 m^2, og fra spisestuen en terrasse på 4 m^2. Den store terrassen har elektrisk markise, stikkontakter og utebelysning.
Terrassene gir plass til loungegruppe, grill, spisebord m.m. Perfekt ved sosiale sammenkomster. Flotte skyvedører i glass mot uteplasser.

Selger opplyser om sol sommerstid:
På terrassen på forsiden: Fra ca. 15:00 - solen går ned ca. kl. 22:30.
På terrassen mot bakgård: Veldig tidlig morgen til ca. kl. 11:30.
På felles takterrasse (1 trapp opp): Sol hele dagen fra tidlig morgen til den går ned på kvelden.

Kjøkken:
Lekker Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med slette mørkegrå fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, micro, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad 1:
Delikat, flislagt bad med varmekabler i gulvet. Innredning med heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Bad 2 med inngang fra hovedsoverom:
Delikat, flislagt bad med varmekabler i gulvet. Innredning med heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med

dusjvegger i herdet glass.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderober. Direkte inngang til bad en suite (bad2).
De to andre soverommene har også en fin størrelse og egner seg godt som barnerom/gjesterom/kontor.

Standard

Innvendige overflater:
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Innvendig romhøyde på opptil 2,78 meter på alle soverom, stue og kjøkken.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Innvendige dører:
Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Våtrom:
Bad 1:
Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Badet har stålsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Bad 2:
Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Badet har stålsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Kjøkken:
Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap plassert på bod.
- Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.
- Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Balansert ventilasjon i leiligheten.
- Felles varmtvannsystem.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap.
- Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

- Ingen TG2 eller TG3.

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

Parkering

Mulighet for å kjøpe selgers parkeringsplass K2-106 til kr. 1.500.000,-. Garasjeplassen er tinglyst til denne seksjonen med ideell andel 48/65749 på realsameie, gnr. 207, bnr. 483.

Garasjeplasser ligger i eget garasjesameie forvaltet av Usbl: Bispevika Nord Garasjesameie, org.nr 923 527 826.

Felleskostnadene for garasjeplassen er kr. 250,- pr. mnd.

Det er montert ladeboks som er koblet til eksternt firma for administrering av lading. Fakturering skjer via separat ladeabonnement som faktureres eier direkte.

Kjøper forplikter seg til å undertegne alle nødvendige dokumenter i forbindelse med overføring av garasje til annen seksjon dersom garasjeplassen ikke ønskes.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 27. juni 2019.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Detaljer om takstrapport fås fra megler.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal

bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Det opplyses for øvrig om registrert dugg på terrassedør som en innmeldt som reklamasjonssak.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 16 m² og spisestue på ca. 4 m². Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 123 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Sort hylle i stuen.
- Sort lysskinne i stuen.
- Integrerte høytalere som er en del av Bose-anlegg i stuen.
- Hyller i kjellerbod.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp elektrisk. Varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5.984 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 192,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann, bredbånd fra NextGenTel 1000/1000, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Herav:
Felleskostnader kr. 4 781,-
Adm.gebyr målere kr. 50,-
A konto varmtvann kr. 361,-

Vann innbetales akonto og avregnes etter reelt forbruk én gang i året.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader. Felleskostnadene økte med 5% fra og med 1. mai 2024.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 3 407,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 170 113,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 8 246 430,- pr. 2022
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
Sameiet har avtale med NextGenTel om levering av 1000/1000 bredbånd og er en del av felleskostnadene.
Seksjonseier velger selv leverandør av TV-pakker, og betaler direkte.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Eufemias Plass Vest, orgnr. 922975191

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Eufemias Plass Vest og består av 114 boligseksjoner og 2

næringsseksjoner.

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

Sameiet Eufemias Plass Vest er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2161998. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.
Det forventes at mange brannsensorer i leilighetene må byttes i løpet av inneværende år. Garantitiden på sensorene er utløpt og det begynner å komme inn feilmeldinger.

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

Sameiet er store eiere i sameiene Kjeller og utomhus og er representert i styrene for å ivareta vårt sameiet sine interesser. Vintervedlikehold av uteareralene driftes av utomhussameiet og medfører betydelige kostnader. Med dagens priser på energi har sameiet valgt å ikke benytte snøsmeltingsanlegget, som basert på fjernvarme. Vaktmester har stått for salting og strøing, og resultatet vurderes som tilfredsstillende. Kostnadene er på den måte betydelig redusert i forhold til fjernvarme. Kjellersameiet har betydelig utfordringer med de to garasjeporter som betjener inn og utkjøring for biler, samt for varelevering og avfallsbehandling. Ytre port er også svært støyende for beboere i etasjene over. Det kan se ut til at større ombygning må foretas.

Sameiet Eufemias Plass Vest vil som sameier i Kjellersameiet være representert i Kjellersameiets styre og være forpliktet til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Kjellersameiet.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

Det er fem år siden overtakelse av bygget. Det betyr at de fleste garantier utløp i løpet av 2024.

Oppgradering av inngangspartiene:
Årsmøtet 22.03.2024 ga styret et mandat innenfor en ramme på kr 400.000,- øremerket oppgradering og vedlikehold av inngangspartiene.
Styret vil innhente tilbud på elektroniske postkasser, samt noe oppfrisking av vegger i inngangspartiene. Videre vil styret vurdere beising av trefasadene i 9. etg. i samråd med malermester. Prosjektene vil bli finansiert med egenkapital.

Status per 08.03.2025:
Arbeidet som er gjennomført siden sist er at inngangene er oppusset, samt postkassene er malt. Alle treverk i 9. etg på vestsiden skal pusses og beises (veggen og dørene mellom terrassene. Styret har ikke fått dato ennå, men håper det er senest april (alt etter været). Vi bruker egenkapital for det.

Felleskostnadene ble økt fra 1.1.2025.

Det er ellers ikke noe mer oppgraderinger planlagt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per tid ikke fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 44 974,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kroner 42 923. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 29 684.
Sameiets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Se bestemmelser i husordensreglene § 7.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2161998

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 248 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, 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 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 Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Ikke relevant da leiligheten ligger i 9. etasje.

Områdebeskrivelse

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

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

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

Området har et bredt utvalg moderne kafeer, restauranter og butikker. Meny har nettopp åpent en 1700 kvadratmeter stor matbutikk i Clemenskvartalet (Rostockgata 130), og her skal de satse på ferske råvarer, matglede og matkompetanse. Du vil blant annet finne slakterdisk, fiskedisk og ostedisk med stort utvalg av både klassikere og lokalmatprodusenter. Videre har Vinmonopol nylig åpnet en 500 kvadratmeter stor butikk i Clemenskvartalet, samt Apotek1 og restaurant Lut/Laget. Lutlaget (L/L) er åpent syv dager i uken, fra tidlig morgen til kveld. Her serveres deilig bakverk, bakt på stedet. L/L har også et brasseri, en vedfyrt pizzaovn, chambre separée og vinbaren Nosi. Kvartalet rommer også The Riot trenings- og behandlingssenter (åpner i august). Ellers finnes SATS og Barrys Bootcamp.

Helt ytterst på Sørenga finner man Sjøbadet. Sjøbadet er et stort og åpent rekreasjonsområde med sitteplasser, stort basseng og eget barnebasseng. I midten av området finner man også sentralparken, områdets grønne lunge. I tillegg har man DNTS friluftshus mellom byggetrinn 6 og sjøbadet som tilbyr; innendørs trening, kajakk-kurs og utleie, klatrevegg innendørs og seminarer om frilufstliv etc. Det er kort vei til tur- og grønt områder og ikke minst øyene i Oslofjorden. Båtliv i Oslofjorden og rundt Sørengkaia om sommeren. Båtplasser finnes bl.a. på Hovedøya og på Ulvøya, begge i nærheten.

Det er flere barnehager i Bjørvika og det er planlagt en barne- og ungdomsskole som etter planen skal stå klar i 2026.

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

Skoler og barnehager

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke med skolesjefens kontor og/eller bydelsadministrasjonen.
Se forøvrig vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.03.2022.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg gjennom kommuneplanen 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt av Oslo bystyre 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/energianlegg i reguleringsplan S-4825, vedtatt 12.11.2014.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområde:
Saksnummer 202454924 - Byggesak: Rostockgata 42 - Etablering av uteservering - Poppy Bar. Status: Søknad under behandling.
Saksnummer 202450654 - Byggesak: Dronning Eufemias gate 55 - Etablering mesanindekke og bruksendring av 1. etasje (Eufemias hage). Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202454020 - Byggesak: Dronning Eufemias gate 32 - Uteservering for Vesper Bar. Status: Mottatt søknad.
Saksnummer 202455233 - Byggesak: Operagata 77 D - Etablering av uteservering - Mike's Corner. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
Saksnummer 202455225 - Byggesak: Operagata 77 C - Etablering av uteservering - Hammerhai. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
Saksnummer 201915961 - Byggesak: Bispevika syd - Felt B8a - Peling og betongarbeider i kjeller. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202108658 - Byggesak: Rostockgata - Riving av kaianlegg - Bispevika felt B6b. Status: Mottatt søknad om ferdigattest.
Saksnummer 202110223 - Byggesak: Bispevika - Spunt og byggegrop for nybygg - felt B6b. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
Saksnummer 202204588 - Byggesak: Rostockgata 136 -192 - Utbygging av bykvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer og barnehage - Felt B8b - Tidligere adresse: Sørengkaia 1. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202116609 - Byggesak: Sørengkaia 1 - Etablering av spunt og utgraving av byggegrop på felt B8b og Rostockgata - Bispevika syd. Status: Mottatt søknad om ferdigattest.
Saksnummer 202456305 - Byggesak: Rostockgata 99 - Oppføring av bolig- og næringsbygg. Status: Mottatt søknad.
Saksnummer 202314133 - Byggesak: Rostockgata - Tekniske anlegg og veioverbygging mellom felt B8b og B9. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Pågående plansak:

Saksnummer 201704197 - Reguleringssak: Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - Detaljregulering til nytt offentlig ettersyn - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning.

Mottatt sak: 14.03.2017.
Oslo S Utvikling foreslår å omregulere felt C6 i Bjørvika fra offentlig bygning (kulturhistorisk museum), boliger, diverse nærings- og allmennyttig formål, mm., til bolig, kontor, forretning, bevertning, hotell, diverse tjenesteyting og annen næring, kjøreveg, felles torg, mm. Planen omfatter regulering av 5 hovedbygninger delt på to kvartaler og en forlengelse av Trelastgata. Kvartalet i vest består av to næringsbygg på 10 og 13 etasjer (ca. 43 m og 56 m), et boligbygg på 10-13 etasjer (ca. 33-44 m) og torg. Det østlige kvartalet omfatter et næringsbygg på 5-8 etasjer (ca. 19-36 m), et boligbygg på 8-10 etasjer (28-35 m) og torg. Det foreslås en utnyttelse på 58 450 m² BRA, derav 44 300 m² BRA over terreng. Det kan bli 80-110 leiligheter.

Saksnummer 201510215 - Reguleringssak: Jernbanetorget 1 - Nye Oslo S - Ny stasjon med mer (Christian Frederiks plass, Nordisk lys hotell/næring) - Detaljregulering.
Mottatt sak: 16.07.2015.

Saksnummer 201610264 - Reguleringssak: Lohavn felt D5 - Loallmenningen - Rostockgata - Planforslag etter offentlig ettersyn.
Mottatt sak: 04.07.2016.

Saksnummer 201615016 - Reguleringssak: Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1 - Detaljregulering: Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park - Status: Avklaringsfase.
Mottatt sak: 07.10.2016.

Området er under stor utvikling og byggearbeid må påregnes. Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordret til å sette seg inn i reguleringsplaner for området.

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/149/112:
10.03.2014 - Dokumentnr: 196852 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

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

07.10.2015 - Dokumentnr: 924208 - Best. om adkomstrett
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G7

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

24.05.2019 - Dokumentnr: 592142 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/6011

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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.

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 overtakelsen.

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 168 000,-

Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 33 889,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 251 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mars 2025

Ansvarlig megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

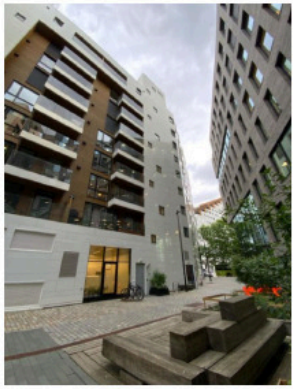
Vedlegg

Dronning Eufemias gate 59

Tilstandsrapport

Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 234, bnr. 149, snr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 12.06.2024 Rapportdato: 14.06.2024 Oppdragsnr.: 19291-1855 Referansenummer: DC4517

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 149
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2019 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 9. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal/liten bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

Gå til side

UTVENDIG

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Bygningsmasse som sameiet ansees som ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Det opplyses for øvrig om registrert dugg på terrassedør som en innmeldt som reklamasjonssak.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 16 m² og spisestue på ca. 4 m². Trespaltet gulv.
Rekkverkshøyde på 123 cm.
Tilstandsgrad på terrasser er ikke satt da det ansees som sameiets ansvarsområdet.
Terrasser fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Gå til side

INNVENDIG

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.
Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/
Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Badet har stålsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Bad 2
Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)
Badet har stålsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Gå til side

KJØKKEN

Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 149
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med slette mørkegrå fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, micro, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap plassert på bod. Wateguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Avløpsrør av plast fra byggeår.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el -kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

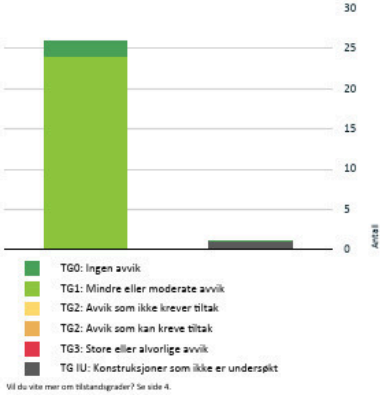
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 149
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Det opplyses for øvrig om registrert dugg på terrassedør som en innmeldt som reklamasjonssak.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 16 m² og spisestue på ca. 4 m².
Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 123 cm.
Tilstandsgrad på terrasser er ikke satt da det ansees som sameiets ansvarsområdet.
Terrasser fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 149
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

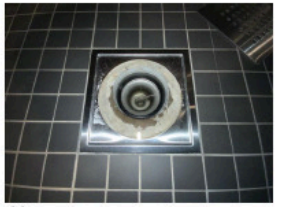
Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har stålsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon.



Kontroll av sluk.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



Utført hulltaking.

9. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

9. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

9. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

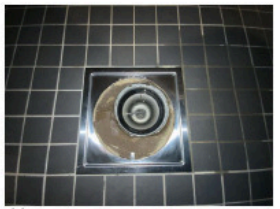
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

9. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har stålsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

9. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

9. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

9. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med slette mørkegrå fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, micro, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap plassert på bod. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 149
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast fra byggeår.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

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 og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
   2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannttiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   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 oppfordres til el-kontroll på generelt grunnlag for faktisk tilstand.



Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

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

Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 149
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

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 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
9. Etasje	105			105	20		105
Felles kjeller		6		6			6
SUM	**105**	**6**			**20**		**111**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Bad 2, Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Felles kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Tilhørende kjellerbod på ca. m².

Innvendig romhøyde på opptil 2,78 meter på alle soverom, stue og kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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	101	4

Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 149
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — Innvendig bod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2024	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Siri Mørk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	149		112	1248 m²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Eiet

Adresse
Dronning Eufemias gate 59

Hjemmelshaver
Knutsen Knut Helge, Mørk Siri Anne

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Eufemias Plass Vest	103 / 6011	USBL	922975191

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 149
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP2161998			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 149
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/DC4517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hansen, Siri Anne Mørk	9578-5999-4-1223228	2025-03-07 18:21:55
Knutsen, Knut Helge	9578-5992-4-3011770	2025-03-07 15:17:21

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
7. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0465/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dronning Eufemias gate 59, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Siri Anne Mørk, Knut Helge Knutsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. juni 2019

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: 21568900
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Detaljer om takstrapport fås fra megler

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: 14-0465/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Knutsen, Knut Helge	2025-03-07	Hansen, Siri Anne Mørk	2025-03-07

Identifikasjon: bankID Knutsen, Knut Helge

Identifikasjon: bankID Hansen, Siri Anne Mørk

SIGNICAT

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201619167 - 97 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Torunn Marie Eriksen	Dato: 18.03.2022

Adresse: DRONNING EUFEMIAS GATE 57 - 65 Eiendom: 234/149/0/0
Tiltakshaver: B7 BOLIG VEST AS, c/o Oslo S Utvikling AS Søker: ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Dronning Eufemias gate 57 - 65

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av bolig- og forretningsbygg, mottatt 13.10.2021.

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 201619167			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/27
Plan kjeller 1	AK-11-K1-00	30.11.2016	1/32
Plan kjeller 2	AK-11-K2-00	30.11.2016	1/33
Sol og skyggediagram			1/49
Lengdesnitt	A7V-05-22-00	01.12.2016	5/2
Landskapsplan	L7E-01-00-01 C	23.06.2018	33/10
Plan 02	A7V-05-02-00	23.06.2018	33/13
Plan 03	A7V-05-03-00	23.06.2018	33/14
Plan 04	A7V-05-04-00	23.06.2018	33/15

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

Plan 05	A7V-05-05-00	23.06.2018	33/16
Plan 06	A7V-05-06-00	23.06.2018	33/17
Plan 07	A7V-05-07-00	23.06.2018	33/18
Plan 08	A7V-05-08-00	23.06.2018	33/19
Plan 09	A7V-05-09-00	23.06.2018	33/20
Landskapsplan-takhage vestbygget	L7V-11-10-01	25.05.2018	33/21
Tverrsnitt	A7V-05-21-00	23.06.2018	33/22
Lengdesnitt	A7V-05-22-00	23.06.2018	33/23
Fasade sør og nord	A7V-05-31-00	23.06.2018	33/24
Fasade vest	A7V-05-33-00	23.06.2018	33/25
Fasade øst	A7V-05-32-00	23.06.2018	33/26
Illustrasjon 1			33/27
Illustrasjon 2			33/28
Illustrasjon 3			33/29
Plan 1 etasje	A7V-05-01-00	09.09.2020	75/13

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

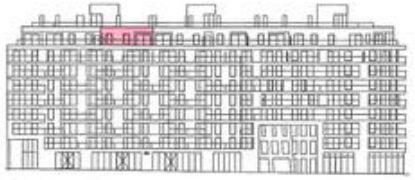
Kopi til:
B7 BOLIG VEST AS, c/o Oslo S Utvikling AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

B7 - Vestbygg

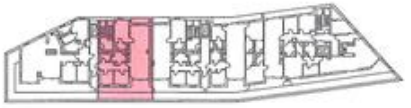
Adresse: Gnr/Bnr 234/91

REV	DATO	BESKRIVELSE
1	18.11.2016	KONTRAKTSTEGNING

EUFEMIAS PLASS



Fasade vest



Etasjeplan



0 5 10 m

Symbolforklaring

- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Kjøl/ Frys
- Vask
- Mulighet for vaskemaskin/tørketrommel
- Aggregat
- Rørføringssjakt
- Sikringsskap
- TV

Leilighet med tilgjengelighetskrav

- Snusirkel rullestol
- Overskap/nedsenket himling/tak over
- Mulig innredning
- Skap under benk

MERK: Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet ihht. NS3940:2012

Leilighetstype : 4 roms
Etasje: PLAN 09
Leilighetsnr: A-H0901

Mål: 1:100
Arkitekt: a-lab

BTA: 117,8 m²
BRA: 104.9 m²
P-ROM: 98,7 m²

- Bruksareal (BRAs): BRA-arealet angir leilighetens areal innenfor bruksenheten
- Primærrom (P-rom): Bruksareal trukket fra innvendig bod sjakter)
- Balkong/terrassearеal er regnet fra dekkstørrelse
- Oppgitt romareal er netto romareal

Tiltakshaver
OSLO S UTVIKLING
DRONNING EUFEMIAS GATE
PB 1, 0051 OSLO
TLF: 2236 6020

OSU

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B, 0258 OSLO
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0104/21
Vår referanse: 2412353/14811327
Bestilling: C3 2021-02-17 (8) 57

Dato
17.02.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
592142	200	24.5.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	149	0	0

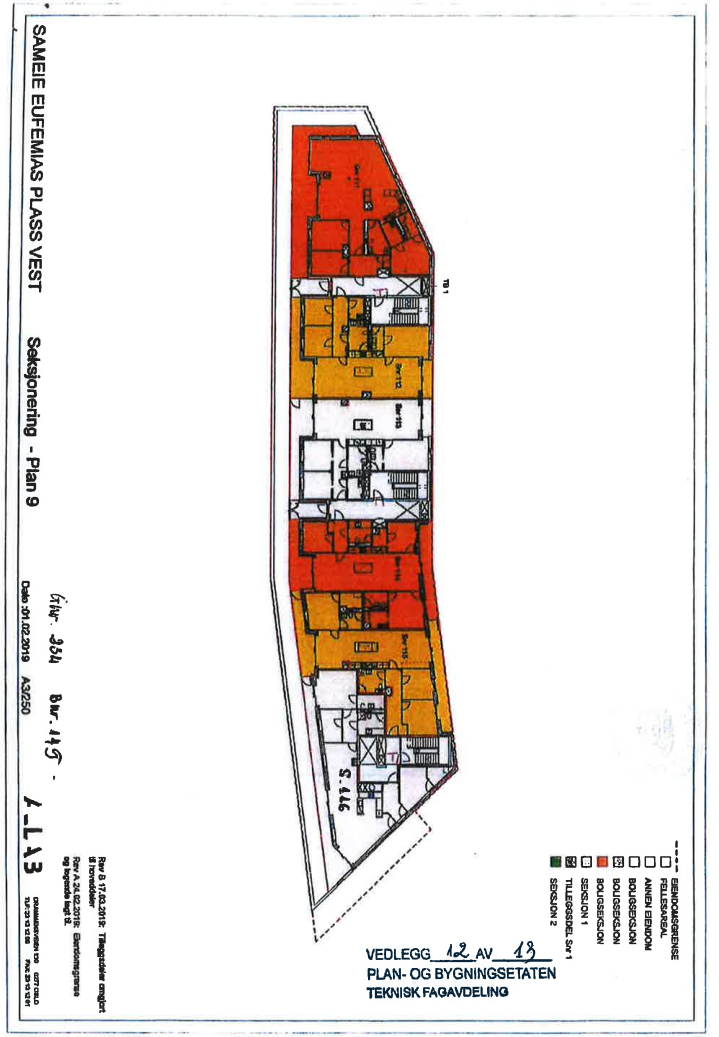
[x] Dokumentet følger vedlagt.

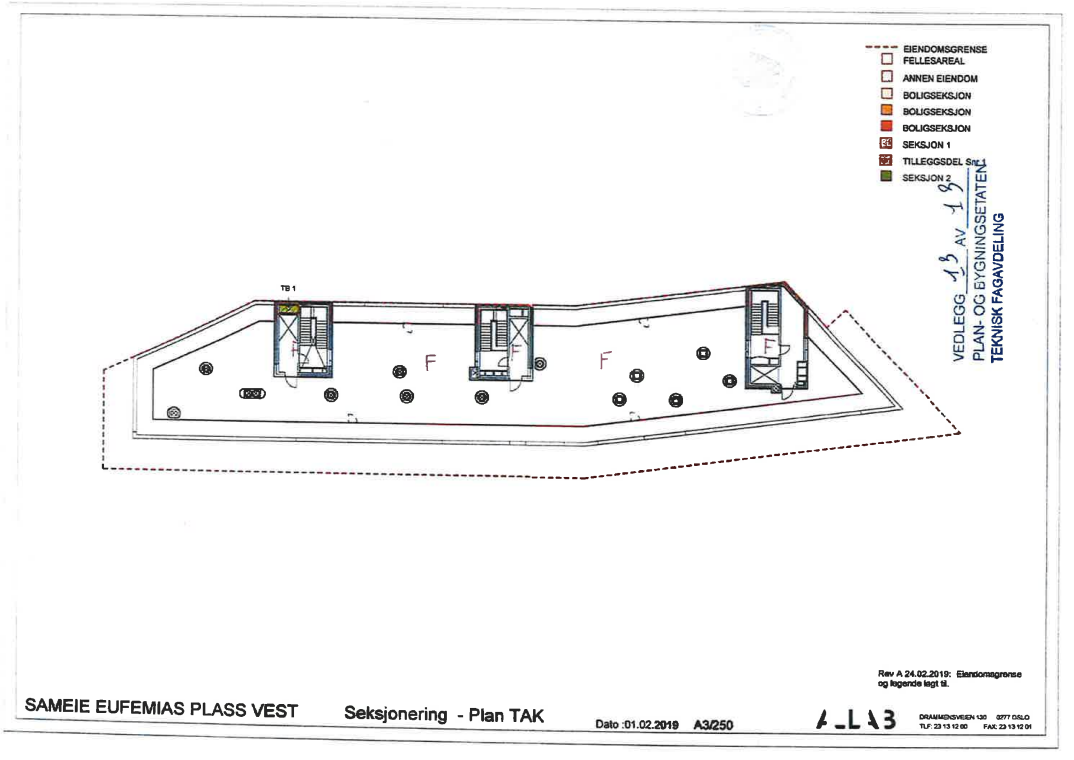
[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238




EIENDOMSGRENSE
FELLESAREAL
ANNEN EIENDOM
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
SEKSJON 1
TILLEGGSDEL SE
SEKSJON 2
TB 1
F
F
F
F
VEDLEGG 13 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Rev A 24.02.2019: Eiendomsgrense og legende lagt til.
SAMEIE EUFEMIAS PLASS VEST
Seksjonering - Plan TAK
Dato :01.02.2019
A3/250
A_LA3
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF. 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0465/24
Vår referanse: 3507039/24241679
Bestilling: C3 2024-06-11 (7) 54

Dato
11.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
398847	200	4.4.2019	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BRUKSRETT URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	207	483	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 398847 Tinglyst: 04.04.2019
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201810100-38

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 207/483 OG 234/91, 145, 146, 147, 148, 149

1. BODER:
   Gnr. 234 bnr. 148 (boligene) skal ha bruksrett til 51 boder i gnr. 234 bnr. 145.

   Gnr. 234 bnr. 149 (boligene) skal ha bruksrett til 114 boder i gnr. 234 bnr. 145.

2. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 234 bnr. 147 (forretning-/bevertning-/kulturlokalene) skal ha bruksrett til 6 plasser på gnr. 234 bnr. 145 og 16 plasser på gnr. 234 bnr. 91.

   Gnr. 234 bnr. 148 (boligene) skal ha bruksrett til 58 plasser og gnr. 234 bnr. 148 (forretning-/bevertning-/kulturlokalene) skal ha bruksrett til 3 plasser på gnr. 234 bnr. 145.

   Gnr. 234 bnr. 149 (boligene) skal ha bruksrett til 37 plasser og gnr. 234 bnr. 149 (forretning-/bevertning-/kulturlokalene) skal ha bruksrett til 4 plasser på gnr. 234 bnr. 145.

   Gnr. 207 bnr. 460 skal ha bruksrett til 7 plasser på gnr. 234 bnr. 91.

3. FELLESAREAL (PARKERINGSKJELLER):
   Gnr. 234 bnr. 145 skal være til felles bruk for gnr. 234 bnr. 147, gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149.

4. FELLESAREAL (UTEOPPHOLDSAREAL):
   Gnr. 234 bnr. 91 skal være til felles bruk for gnr. 234 bnr. 147, gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149.

5. EKSKLUSIV BRUKSRETT:
   Gnr. 234 bnr. 146 skal kun betjene gnr. 234 bnr. 147. Dette innebærer at gnr. 234 bnr. 147 skal ha en eksklusiv og evigvarende bruksrett til gnr. 234 bnr. 146. Når gnr. 234 bnr. 147 er seksjonert, skal denne erklæringen endres slik at bruksretten knyttes til kontorseksjonen som vil være rettighetshaver.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 207 bnr. 483 og gnr. 234 bnr. 145, gnr. 234 bnr. 146, gnr. 234 bnr. 147, gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

7. SAMMENSLÅING:
   Gnr. 207 bnr. 483 og gnr. 234 bnr. 145 forutsettes sammenslått til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 207 bnr. 483 og gnr. 234 bnr. 145. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenslått.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 234 bnr. 147, gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 234 bnr. 145 (grunneier).

Rett kopi bekreftes
Camilla Kristiansen Dunne
Advokat

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

9. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 234 bnr. 147, gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Kong Håkon 5.s gate og fra hovedledninger i Rostockgata.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
207	**483**
234	**91, 145, 146, 147, 148, 149**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Pkt. 7 om sammenslåing kan imidlertid slettes når eiendommene er sammenslått.

Underskrifter:

For eiend. 207/483, 234/91, 234/145, 234/146, 234/147, 234/148, 234/149:

OSLO 3/4-19

Sted	Dato	Bjørvika Hjemmel B3 AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer *)

*) Org.nr. int. melding til tinglysing:
996 346 625.

VEDTEKTER

for

Sameiet Eufemias Plass Vest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjellersameiet (jf. nedenfor), gnr. 234 bnr. 146, eierseksjonssameiet Eufemias Plass Syd og eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 67-75 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for

reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner, og eierseksjonssameiene skal ha gjensidig rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp, jf. erklæring tinglyst 04.04.2019 dok.nr. 398847.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3
FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold i gårdsrommet Utvendig vedlikehold av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger og takterrasse som bare benyttes av boligdelen.
- Håndtering av avfall for boligseksjonene.

- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

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

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

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

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

§ 5
SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt

som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
ÅRSMØTET

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

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

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

§ 10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11
MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

§ 12
OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler

Fastsatt: 01.07.19 revidert årsmøte 2020

§ 1 Innledning.

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

§ 2 Bruk av boligen.

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

§ 3 Bruk av balkong

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

§ 4 Fellesrom og oppganger

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

§ 5 Bruk av felles takterrasse

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

§ 6 Endringer av "fasaden"

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

endring av glassrekkverk på balkong.

§ 7 Dyrehold

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

§ 8 ANSVARSFORHOLD

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

Styret i Eufemias Plass Vest

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Johan Martin Salvesen — Dato utkjørt: 19.06.24 Side 1 av 2

Bispevika Nord Kjellersameie	**Vår ref.:**	1660/2106	**Fødselsdato eier:**	08.06.1969
Dronning Eufemias gate 49	**Type:**	Tingsrettslig sameie	**Fødselsdato medeier:**	19.06.1971
0194 OSLO	**Eiere:**	Knut Helge Knutsen, Siri Anne Mørk		
Organisasjonsnr: 923 527 826	**Seksjonsnr:**			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **250**

Tilleggsytelser: Felleskostnader garasje 250

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Aage Christiansen

Adresse: Rostockgata 60

Postnr/-sted: 0194 OSLO

Telefon: Mob.: 47072300

E-post: aage@investnor.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.06.2024

Utestående saldo: **0**

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

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2019

Gårds/bruksnr: 207/483

Bygningstype: Garasje

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90020588

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.2019	Første innflytting:	01.07.2019
Etasje:	K2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Fast garasjeplass		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Garasjeplass

Fasiliteter:

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

Garasjeplass nr. K2-106

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Johan Martin Salvesen — Dato utkjørt: 19.06.24 Side 2 av 2

Bispevika Nord Kjellersameie	**Vår ref.:**	1660/2106	**Fødselsdato eier:**	08.06.1969
Dronning Eufemias gate 49	**Type:**	Tingsrettslig sameie	**Fødselsdato medeier:**	19.06.1971
0194 OSLO	**Eiere:**	Knut Helge Knutsen, Siri Anne Mørk		
Organisasjonsnr: 923 527 826				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDTEKTER
FOR
BISPEVIKA NORD KJELLERSAMEIE

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

§ 1
Navn

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

§ 2
Hva Kjellersameiet omfatter

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

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

§ 3
Sameierne

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

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

§ 4
Sameiebrøk

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

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

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

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

§ 5
Formål

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

§ 6
Disposisjonsrett over Kjellersameiets eiendom

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

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

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

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

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

§ 7
Særlige disposisjonsrettigheter for Sameierne

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Ordinært sameiermøte

(1) Kjellersameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 12
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 13
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

§ 14
Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Styrets adgang til å forplikte Kjellersameiet

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

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

§ 16
Ordensregler

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

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

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

§ 17
Vedlikehold

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

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

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

§ 18
Fordeling av kostnader

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

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

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

Dette innebærer blant annet følgende:

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

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

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

§ 19
Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 20
Ansvar utad

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

§ 21
Forsikring

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

§ 22
Forretningsfører - Regnskap

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

§ 23
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 24
Overgangsbestemmelser

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

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

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

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

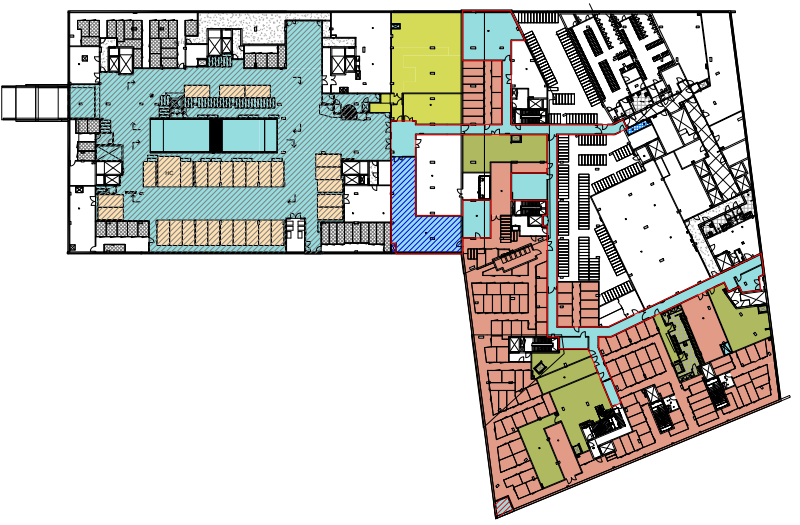
§ 25
Sameieloven

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

ooOoo



PLAN P1 / M 1:500



PLAN K1 / M 1:500



PLAN K2 / M 1:500

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

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

Skala

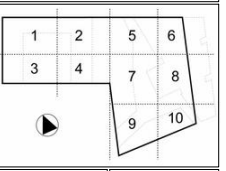
Tegnings nr.: AK-07-05-04

Kontroll: egen / sidemann — Sign.: GMN — Approver

Index: C

Innhold

ANLEGGSEIENDOM 1 - VEDLEGG
VEDTEKTER KJELLERSAMEIE



Prosjekt: B3-B7 KJELLER

Prosjekt nr.: 50-14-6970

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

OSU

Arkitekt:

A_LAB

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

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

Innhold

ANLEGGSEIENDOM 1 - VEDLEGG
VEDTEKTER KJELLERSAMEIE

Tegn. Status: AREALOVERSIKT

Vedlegg nr.

Skala: A1/

Tegnings nr: AK-07-05-04

Index: C

FORDELING EIERANDELER ANLEGGSEIENDOM 1 I B3 OG B7

	Eufemia Kontor	Eufemia FBK	Plass Vest Bolig	Plass Vest FBK	Plass Syd Bolig	Plass Syd FBK	B7 FBK	Eufemias Hage Bolig	Eufemias Hage FBK	P-plass Gjest	P-plass Enkeltvis	Eufemia Kontor	
Boliger - antall			114		51								165
P-plasser - antall										63	94	29	186
Areal BTA alle seksjoner ex anleggse.	20 871	804	8 254	990	5 866	779		14 708	1 578				53 849
Arealer P-plasser + Felles										3 039	4 535	1 399	8 974
Areal Boligformål			1 433		641								2 074
Arealer FBK-formål							531		322				853
Sum areal inkl særskilt Bolig og FBK	20 871	804	9 686	990	6 507	779	531	14 708	1 900	3 039	4 535	1 399	65 749
	31,7 %	1,2 %	14,7 %	1,5 %	9,9 %	1,2 %	0,8 %	22,4 %	2,9 %	4,6 %	6,9 %	2,1 %	100,0 %
	C	F	D	F	E	F	F	A	B	G	G	H	

A	14 708	22,4 %
B	1 900	2,9 %
C	20 871	31,7 %
D	9 686	14,7 %
E	6 507	9,9 %
F	3 104	4,7 %
G	7 574	11,5 %
H	1 399	2,1 %
	65 749	100,0 %

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.06.24 Side 1 av 2

Sameiet Eufemias Plass Vest	**Vår ref.:**	1639/112	**Fødselsdato eier:**	08.06.1969
Dronning Eufemias gate 59	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	19.06.1971
0194 OSLO	**Eiere:**	Knut Helge Knutsen, Siri Anne Mørk		
Organisasjonsnr: 922 975 191	**Seksjonsnr:**	112		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 192**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 781
Tilleggsytelser:	Adm.gebyr målere	50
Måler:	1639 Techem avleser - Varmtvann: A konto varmtvann (16391 - 112)	361

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 10.06.2024

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 566
Annen formue:	44 974	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	112	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2019				
Gårds/bruksnr:	234/149 - seksjon:112				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1248.2		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2161998		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.06.2019	Første innflytting:	28.06.2019	SSBnr:	H0901
Etasje:	9	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.06.24 Side 2 av 2

Sameiet Eufemias Plass Vest	**Vår ref.:**	1639/112	**Fødselsdato eier:**	08.06.1969
Dronning Eufemias gate 59	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	19.06.1971
0194 OSLO	**Eiere:**	Knut Helge Knutsen, Siri Anne Mørk		
Organisasjonsnr: 922 975 191				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Tv/Internett blir fakturert direkte til seksjonseier fra Nextgentel

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Plass Vest

Tid/sted: Tirsdag 28.03.2023 kl. 18:00 - USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1

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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utbedring av takterrassen

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 250.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utbedring av takterrassen

Forslag fra styret:

Takterrassen har ikke fungert helt etter forutsetningene. Det har vært utfordringer med lydgjennomtrengning fra løpebane som utbygger og entreprenør ikke har klart å løse. Videre er gummidekket sammensatt av en for svak blending slik at det løser seg opp. Mange beboere har også etterlyst tak hage som er litt mer fresh og funksjonell, samt flere muligheter for sosialt samvær på taket i sommerhalvåret.

Kort beskrevet er endringene vi foreslår å gjennomføre følgende:

1. Kunststoffdekket utvides til rekkverket ved utgang heisrom. Dette gjelder foran de to heisrommene lengst nord.
2. 40 cm sedumkant beholdes langs rekkverk mot vest i de områdene der ikke gummidekket skal utvides.
3. Det bygges et terrassedekke i nord, areal ca 25 m2. Terrassedekket tenkes bygget i trykkimpregnert furu eller tilsvarende.
4. Kunststoffdekket fjernes i enkelte området og grøntareal med sedumdekke utvides ifm grøntregnskapet. Eksisterende sedum friskes opp ved å gjødsles og rakes etter behov.
5. Økt jorddybde i angitte områder (min 50 cm) for å muliggjøre beplantning av prydgress. Ny beplantning utføres av sameiet, med et økonomisk bidrag fra OSU som avtales nærmere.
6. Dobbel solseng flyttes til ny plassering i sør.
7. Det skal legges et nytt lag med gummi på ca 10 mm over eksisterende gummilag. Sameiet skal bestemme farge for gummi. Se vedlegg for de tre fargene det står imellom. Dekket blir i en heldekkende farge.
8. Det lille langbordet flyttes foran heisrommet i nord.

Illustrasjoner/tegninger er tatt inn som eget vedlegg bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at foreslått tiltak vedtas og at farge på dekke blir "eggeskall"

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Sittende styre har fungert i fire år og man synes at det er på tide å slippe andre krefter til.

Kristian og Aage er på valg. Det finnes ingen alternativer til styrelederjobben, så Aage stiller seg til disposisjon en ny periode.

Kristian tar ikke gjenvalg som styremedlem, men vil gjerne bidra med sin erfaring. Sameiets vedtekter åpner for to varamedlemmer så Kristian stiller seg til disposisjon vara i kommende periode.

Tove er ikke på valg før neste år.

Endringer i styret: Knut Helge Knutsen stiller til valg som nytt styremedlem.

Styret anbefaler at årsmøte velger Knut Helge til nytt styremedlem og at Kristian velges til vara (protokollført).

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 768 592**	**1 042 085**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	923 356	726 508
Endringer i andre langsiktige poster	-197	0
B. Endring arbeidskapital	**923 160**	**726 508**
C. Arbeidskapital	**2 691 752**	**1 768 592**
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	11 315	0
Restansekonto	17 637	12 499
Mellomregning finansieringsforetak	5 629	4 914
Innkalt a`konto kapital	10 862	0
Andre kortsiktige fordringer	1 968	81 487
Måleravregning	419 666	300 159
Forskuddsbetalte forsikr.premie	143 235	136 415
Andre forskuddsbet. kostnader	25 937	80 726
Driftskonto	2 853 069	1 731 273
Leverandører	-444 229	-206 998
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	0
Annen kortsiktig gjeld	-123 060	-85 916
Påløpte energikostnader	0	-62 165
Måleravregning	-211 308	-189 081
Måleravregning	-1 366	-2 188
Forskudd / overdekning	-17 604	-32 532
Arbeidskapital	**2 691 752**	**1 768 592**

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 939 868	3 035 438	3 062 875	3 062 875
Sum leieinntekt		**2 939 868**	**3 035 438**	**3 062 875**	**3 062 875**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	4 580	0	0	0
Sum annen inntekt		**4 580**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 944 448**	**3 035 438**	**3 062 875**	**3 062 875**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	34 898	34 898	35 000	35 000
Styrehonorar	4	247 500	247 500	250 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	194 661	225 842	170 000	195 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	871 928	653 399	626 000	764 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	-586 843	339 138	610 000	525 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	4 500	0	8 000	1
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	62 633	39 747	15 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	10	447 829	373 007	458 000	478 501
Revisjonshonorar		9 472	9 181	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		140 112	135 113	139 000	144 000
Andre honorar	11	134 775	124 945	140 000	150 000
Kontorkostnad		0	0	2 000	0
TV/bredbånd		203 832	0	203 000	207 000
Kontingenter og gaver		0	0	1 000	1 000
Forsikringer		136 415	129 921	136 400	143 300
Andre kostnader	12	13 340	3 121	38 000	8 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	148 306	0	0	0
Sum kostnad		**2 063 357**	**2 315 810**	**2 841 400**	**2 940 802**
Driftsresultat		**881 091**	**719 628**	**221 475**	**122 073**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		42 263	6 880	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	3	0	0	0
Netto finansposter		**-42 265**	**-6 880**	**0**	**0**
Årsresultat		**923 356**	**726 508**	**221 475**	**122 073**
Overført sameiekapital		923 356	726 508	0	0
SUM OVERFØRINGER		**923 356**	**726 508**	**0**	**0**

Balanse 2022 Sameiet Eufemias Plass Vest

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	197	0
Sum anleggsmidler		**197**	**0**
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	15	419 666	300 159
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 637	12 499
Kundefordringer		11 315	0
Andre kortsiktige fordringer	13	18 459	86 401
Forskuddsbetalte kostnader		169 172	217 141
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 853 069	1 731 273
Sum omløpsmidler		**3 489 318**	**2 347 472**
SUM EIENDELER		**3 489 515**	**2 347 472**

Balanse 2022 Sameiet Eufemias Plass Vest

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 691 949	1 768 592
Sum opptjent egenkapital		**2 691 949**	**1 768 592**
Sum egenkapital	**14**	**2 691 949**	**1 768 592**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 604	32 532
Leverandørgjeld		444 229	206 998
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Kostnader til avregning	15	211 308	189 081
Annen kortsiktig gjeld	16	124 426	150 269
Sum kortsiktig gjeld		**797 566**	**578 880**
Sum gjeld		**797 566**	**578 880**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 489 515**	**2 347 472**

Sted:_____ Dato:_____

Aage Christiansen
Styreleder

Kristian Martin Utkilen
Styremedlem

Hege Brattlid
Styremedlem

Tove Kristin Melgård
Styremedlem

1639 Sameiet Eufemias Plass Vest Org. nr 922975191

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.

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.

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

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

Sameiet består av 116 seksjoner (hvor av 2 er næring) . Eiendommer er oppført på g.nr 234, b.nr 149 i Oslo kommune. Eiertomt på 1248 kvm.
Bygningene er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP216199841

Noter årsregnskap 2022 Sameiet Eufemias Plass Vest

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Felleskostnader bolig	2 862 936	2 862 936
3601 Felleskostnader næring	76 932	172 502
Sum	**2 939 868**	**3 035 438**

3601: Felleskostnader næring, avregnes årlig mot de faktiske kostnadene som tilhører næringsseksjonene.

Note 2 - Andeler i driftssameie

EPV sin andel i Sameiet Uteeiendommen

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3999 Andre inntekter	4 580	0
Sum	**4 580**	**0**

3999: Gebyrer for unødvendig brannutrykning

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	34 898	34 898
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	247 500	247 500
Sum	**282 398**	**282 398**

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

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	168 400	151 494
6260 Fjernvarme	26 262	74 349
Sum	**194 661**	**225 842**

6200: Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

1639 Sameiet Eufemias Plass Vest Org. nr. 922975191

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	262 944	102 567
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	281 832	263 072
6340 Heisalarm	15 563	0
6341 Brannalarm	124 020	120 990
6360 Annet renhold	46 654	9 825
6361 Fast renhold	140 916	155 105
6392 Containerleie/tømming	0	1 839
Sum	**871 928**	**653 399**

6300: Felleskostnader Bispevika Nord Kjellersameie

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	-586 843	339 138
Sum	**-586 843**	**339 138**

6329: I summen for 2022 ligger det 157.422 for renovasjon og 744.265 i refusjon for tidligere for mye fakturert vann og avløp.

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	4 500	0
Sum	**4 500**	**0**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	7 938	0
6525 IT utstyr	36 900	12 809
6540 Inventar	399	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 137	19 308
6552 Driftsmateriell	6 260	7 630
Sum	**62 633**	**39 747**

Noter årsregnskap 2022 Sameiet Eufemias Plass Vest

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6603 Vedlikehold elektro	60 989	7 256
6610 Andre vaktmestertjenester	0	39 959
6611 Vedlikehold heiser	58 078	64 502
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 526	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	68 925	69 845
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	204 193	182 474
6648 Vedlikehold dører og porter	49 118	8 972
Sum	**447 829**	**373 007**

Note 11 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	186
6750 Vakthold	134 775	124 759
Sum	**134 775**	**124 945**

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	6 315	0
7719 Møter, div. styret	4 500	0
7770 Betalingskostnader	1 135	1 773
7773 Omkostninger innkreving	1 407	1 329
7792 Øredifferanse	-1	1
7795 Husleietap	-16	18
Sum	**13 340**	**3 121**

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	5 629	4 914
1565 Innkalt a konto - Sameiet Uteeiendommen	10 862	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 968	81 487
Sum	**18 459**	**86 401**

1570: Renter fra Klare Finans

1639 Sameiet Eufemias Plass Vest Org. nr. 922975191

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 768 592	923 357	2 691 949
Sum opptjent egenkapital	**1 768 592**	**923 357**	**2 691 949**
Sum egenkapital	**1 768 592**	**923 357**	**2 691 949**

Note 15 - Kostnader til avregning

Fjernvarme avregning	
A konto innbetalt	211 308
Kostnader til fjernvarme	419 666
Beløp til avregning pr 31.12	**208 358**

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	0	62 165
2979 Andre forskudd	1 366	2 188
2990 Annen kortsiktig gjeld	123 060	85 916
Sum	**124 426**	**150 269**

2990: Avregning Næring 2022

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eufemias Plass Vest.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eufemias Plass Vest

Styreleder	Aage Christiansen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Kristian Martin Utkilen (sign.)	26.02.2023
Styremedlem	Hege Brattlid (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Tove Kristin Melgård (sign.)	28.02.2023

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Eufemias Plass Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Eufemias Plass Vests årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 6. mars 2023
KMPG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Sameiet Eufemias Plass Vest

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styret i boligsameiet Eufemias Plass Vest har i 2022:

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

- Etterkontrollert og fulgt opp sameiets fellesarealer og eiendeler etter overtakelse.
Større reklamasjonsarbeider er utført og avsluttet, med unntak av endringer på takterrasse. Forslag til endelig utforming av takterrasse og løpebane legges frem på kommende årsmøte. Forsinkelsene skyldes i hovedsak de utfordringer entreprenør og underleverandører har hatt med Covid 19, samt enkelte praktiske utfordringer.

- Løpende evaluert avtale med Securitas om periodisk vakthold i bod-områder, inngangspartier og takterrasser samt Bomiljøtjeneste. Bomiljøtjenesten er dessverre fortsatt ofte benyttet og betraktes som en viktig del av sameiets HMS. Styret mener at fortsatt avtale er berettiget.

- Fulgt opp virkningene av kameraovervåking, som ble montert etter etablering av Internett-tilgang i fellesareaene. Innbrudd i boder og postkasser har vært tilnærmet fraværende og installasjonene anses som et viktig bidrag til ro og orden i sameiet. Det har ikke vært innsigelser eller negative innspill fra beboere etter etableringen.

- Fått avklart forholdet til Oslo Kommune vedrørende komn.avg. (vann og avløp), som har blitt beregnet etter byggets bruksareal.
Sameiet er en del av Eufemias Plass som består av Eufemias Plass Vest, Eufemias Plass Syd og Eufemia (kontorbygg) der sistnevnte er ansvarlig for abonnementet.
Eufemia v/KLP betaler for vann og avløp etter måler, som også omfatter EPV og EPS.
KLP har nå viderefakturert Sameiet etter faktisk forbruk, og Oslo Kommune har tilbakebetalt avgift beregnet etter areal. Differansen er meget betydelig i Sameiets favør.

- Gjennom styrerepresentasjon i Kjellersameiet og utomhussameiet (der EPV er store eiere) inngått avtale med KLP kontor om drift av felles infrastruktur. Dette omfatter bla. energisentralen som styrer fjernvarme til deler av fellesarealer, snøsmeltingsanlegget på Eufemias Plass mm.
Med dagens priser på energi er oppfølging av forbruk avgjørende for at sameiet skal kunne holde felleskostnader på dagens nivå.

- Mottatt positive tilbakemeldinger på endringen i avtalen med NextGenTel for leveranser av internett, der hver seksjon får 1000/1000 hastighet, og som inngår i felleskostnadene.
Beboere har også verdsatt at avtale om leveranse av tv-signaler er fristilt fra leveranse av Internet, og kan inngås med valgfri leverandør av den enkelte beboer etter ønske og behov.

- Fulgt opp inngåtte serviceavtaler. Generell oppfølging av heis, dørpumper og diverse garantisaker. Nye tilbud vedrørende serviceavtaler som er til nytte for sameiet er under løpende vurdering.

- På grunn av økte omkostninger besluttet å øke gebyr for unødvendige brannutrykninger til kr. 3 000,-
Som en konsekvens av de mange falske alarmer velger mange beboere å demontere branndetektorer som er montert i alle leiligheter. Dette er ulovlig og setter sameiet i en utsatt faresituasjon ved reell brann. Det medfører kostnader for sameiet å få på plass nedmonterte detektorer og styret har innført et gebyr stort kr. 1500,- pluss evt. materialkostnader, for å gjenopprette sikkerheten.

- Erkjent at avregning av varmt tappevann har medført visse utfordringer. Avregning bør foreligge ila. første kvartal, men har dessverre ikke blitt gjennomført før sent på høsten. Sameiet er juridisk ansvarlig for abonnement hos Fortum, som også leverer varmt tappevann til Eufemias Plass Syd. Sen avregning har belastet sameiets likviditet, og økt akontobidrag fra EPS er gjennomført. Styret er pådriver for å få gjennomført avregninger innen akseptabel tid etter 31.12.

- Som alternativ til innleid hjelp for å håndtere store mengder avfall i helgene har styremedlemmene i sameiene EPV og EPS videreført ordningen med å bytte ut fulle avfalls beholdere i avfallsrommet med tomme, noe som fungerer tilfredsstillende. Beholdere for mottak av glass og metall plassert i K1 har også vært et velkomment tilskudd til avfallshåndtering.

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

- Mottatt forespørsel fra Posten om etablering av "pakkebokser" i nærområdet. Online handel har blitt mer og mer vanlig og beboere har forespurt om bedre løsninger for mottak av pakker. Styret mener at et pakkeboks stativ i nærområdet er et godt og nødvendig tilbud og vil arbeide for å finne en god plassering i samarbeid med Posten.

- Konkludert med at fasadevask våren 2022 av formelle årsaker tok lenger tid enn forutsatt, og derfor medførte visse ulemper for beboere. Styret vil arbeide for at gjennomføringen bedres i 2023. Det er fremdeles ønskelig å samkjøre med Eufemias Plass Syd, av økonomiske grunner.

- Oppfordret seksjonseiere til å melde interesse for styrearbeid. Nåværende styre har sittet i fire perioder og bør gi øvrige seksjonseiere anledning til å stille til valg.
Interessen har vært heller beskjedent, men to endringer vil bli lagt frem for årsmøtet.

- Styret vurderer sameiets økonomiske forhold som meget solid.
Renter er på vei opp og styret har opprettet en høyrentekonto og forventer bra avkastning på innestående midler for 2023.

- Styret har besluttet å ikke øke felleskostnadene for inneværende år.

HMS plan for Sameiet Eufemias Plass Vest

BAKGRUNN

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

STYRETS ANSVAR

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

SAMEIETS HMS-MÅL

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

KARTLEGGING OG RISIKOVURDERING

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

OPPFØLGING

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

INFORMASJON

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

HMS er beskrevet som eget punkt i årsberetningen

RESULTAT, KARTLEGGING OG RISIKOANALYSE

De områdene i sameiet som er risikovurdert er følgende:

Brannfare fex. el-sikkerhet og brannvern/varsling

Inneklima som ventilasjon, fuktighet, lagring av farlig avfall

Uteområder, ising vinterstid, skadedyr, trafikk, avfallshåndtering

Arbeidsmiljø og sikkerhet til personer som utfører arbeid for borettslaget

Rømningsveier og sprinkleranlegg

Sikkerhet/bomiljø innringertjeneste

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

Risikoanalyse

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

Forhold i sameiet som kan medføre risiko

Brannsikring		
Falske alarmer/unødvendige utrykninger		Likegyldighet
Brannvarsler fungerer ikke		ikke varsling
Brannvarsler fjernet eller feil montert		ikke varsling
Brannslukningsutstyr fjernet eller ikke tilgjengelig		Risiko for større skader
Brannslukningsutstyr fungerer ikke		Risiko for større skader
Rømningsveier ikke tilgjengelig - hindringer		Alvorlig personskade
Sprinkleranlegg		
Elektriske anlegg		
Anlegg ikke iht regelverk		Brannfare
Feil bruk av elektriske apparater		Brannfare
Teknisk svikt eller feil på anlegg/utstyr		Brannfare
Innemiljø/sikkerhet		
Søppel/gjenstander hensatt på fellesområder		Brann/skadedyr
Oppbevaring av brannfalig væske/gass/annet i boder		Brannfare
Farlig avfall ikke kastet eller lagret forsvarlig		Brannfare/personskade
Innbrudd boder		tap av verdier
Sjenerende støy/naboklager		
Uteområder		
Parkering/kjøring på felles uteområder		Påkjørsel/skade
Avfall/gjenstander hensatt ved nedkast/ uteområder		Sjenanse/rotter/skadedyr
Avfall fra næring ikke forsvarlig kastet/bortkjørt		Miljøfare/sjenanse
Ising foran oppganger		Personskade
Arbeider på bygningsmasse		
Brukes sikring på forsvarlig måte av utførende		Skade personer/gjenstander

Vernerunde basert på HMS plan utført i 2022

Brannsikring;

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

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

- Rømningsveier i forbindelse med terrasser i 9. etasje blir ofte blokkert og fungerer ikke etter hensikten. Manglende snørydding kan hindre åpning av dørene mellom terrassene. Sameiet har på nytt søkt om dispensasjon til å flytte rekkverk 0,8 meter ut mot fasaden. Plan & bygg har avslått søknaden, men avgjørelsen vil bli påklagd.
Styret anmoder seksjonseiere om å være behjelpelig med å holde rømningsveier åpne.
Styret vil klage på avslag fra plan og bygg med begrunnelse at nåværende løsning ikke fungerer etter brannforeskrifter, ei heller som terrasser for seksjonseiere i 9. etg.

Sprinkleranlegg;

- Service etter avtale med leverandør utført. Visuell kontroll i tilgjengelige fellesarealer utført.
Ingen avvik funnet.
Det har vært en hendelse der sprinklerhode ble truffet av en bil i varelevering i K1. Hendelsen ble håndtert av Kjellersameiet, der vårt sameie er sameier.

Elektriske anlegg;

- Service etter avtale med leverandør, inkludert termofotografering utført. En del avvik utbedret, jfr. servicerapport i FDV.

Visuell kontroll. Også stikkprøver i skap i enkelte korridorer i oppgangene.
Ingen avvik funnet.

Innemiljø/Sikkerhet;

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

- Sameiet har etablert video-overvåkning flere steder i fellesarealene. Uønskede hendelser har vært tilnærmet fraværende.
Tiltaket betraktes av styret som meget nyttig og har bidratt til markant nedgang mht. uønsket adferd.

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

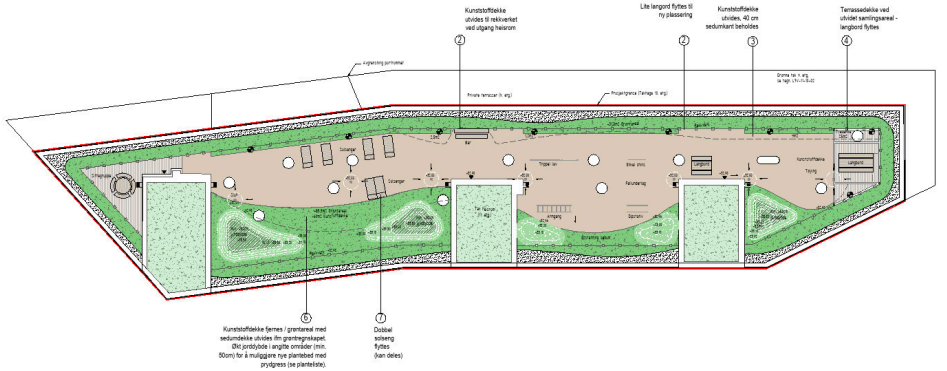
Uteområder;

- Fremdeles mye trafikk og parkerte biler på Eufemias Plass. Det er noen gjengangere, særlig i forbindelse med næring.
Parkeringskontroll er intensivert.
Avtale med AIMO vedr. parkeringskontroll anses som nyttig.

- På grunn av ekstreme priser på strøm og fjernvarme har utomhus sameiet, der EPV er sameier, besluttet å slå av snøsmeltinganlegget og inngått avtale med vaktmester om børsting, salting og strøing av uteområdene.
Så langt denne vinteren har dette ikke fungert dårligere enn snøsmelting basert på fjernvarme, og kostnadene er særdeles mye lavere.

- Løpebane på takterrasse; det er lydlekkasje ned til leilighetene i 9. Og utstrakt bruk medfører uutholdelig støy for beboere i seksjonene i denne etasjen.
Utbygger har fremlagt forslag til endringer på takterrassen som en permanent løsning. Styret vurderer forslaget som meget bra og forslaget blir fremlagt på sameiets årsmøte for godkjenning.

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


Kunststoffdekke utvides til rekkverket ved utgang heisrom
Lite langord flyttes til ny plassering
Kunststoffdekke utvides, 40 cm sedumkant beholdes
Terrassedekke ved utvidet samlingsareal - langbord flyttes
Kunststoffdekke fjernes / grantreareal med sedumdekke utvides ifm grantregnskapet. Økt jordtybde i angitte områder (min. 90cm) for å muliggjøre nye plantebed med prydgress (se plantelist).
Dobbel solseng flyttes (kan deles)
Rostockgata
Takhage
Private terrasser (1. etg)
Private hjørnet (Takhage 1. etg)
Drama hø 1. etg se high 1.N-1.S-A2
Solseng
Bar
Kunststoffdekke
Tapp lav
Tak kaoner (1. etg)
Sittegrupper
Sittegrupper
Sittegrupper

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Plass Vest mandag 27.03.2023 kl. 18:00 - USBL hovedkontor

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tobias Aanstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tilstede var 6 seksjonseiere, ingen fullmakter.

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 250.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utbedring av takterrassen

Forslag fra styret:

Takterrassen har ikke fungert helt etter forutsetningene. Det har vært utfordringer med lydgjennomtrengning fra løpebane som utbygger og entreprenør ikke har klart å løse. Videre er gummidekket sammensatt av en for svak blending slik at det løser seg opp. Mange beboere har også etterlyst tak hage som er litt mer fresh og funksjonell, samt flere muligheter for sosialt samvær på taket i sommerhalvåret.

Kort beskrevet er endringene vi foreslår å gjennomføre følgende:

1. Kunststoffdekket utvides til rekkverket ved utgang heisrom. Dette gjelder foran de to heisrommene lengst nord.
2. 40 cm sedumkant beholdes langs rekkverk mot vest i de områdene der ikke gummidekket skal utvides.
3. Det bygges et terrassedekke i nord, areal ca 25 m2. Terrassedekket tenkes bygget i trykkimpregnert furu eller tilsvarende.
4. Kunststoffdekket fjernes i enkelte området og grøntareal med sedumdekke utvides ifm grøntregnskapet. Eksisterende sedum friskes opp ved å gjødsles og rakes etter behov.
5. Økt jorddybde i angitte områder (min 50 cm) for å muliggjøre beplantning av prydgress. Ny beplantning utføres av sameiet, med et økonomisk bidrag fra OSU som avtales nærmere.
6. Dobbel solseng flyttes til ny plassering i sør.
7. Det skal legges et nytt lag med gummi på ca 10 mm over eksisterende gummilag. Sameiet skal bestemme farge for gummi. Se vedlegg for de tre fargene det står imellom. Dekket blir i en heldekkende farge.
8. Det lille langbordet flyttes foran heisrommet i nord.

Illustrasjoner/tegninger er tatt inn som eget vedlegg bakerst i innkallingen.

Vedtak:
Styret anbefaler at foreslått tiltak vedtas og at farge på dekke blir "eggeskall".

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Aage Christiansen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Knut Helge Knutsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Utkilen for 1 år.

Valgt ble: Kornelius Try for 1 år.

Protokollen er godkjent.

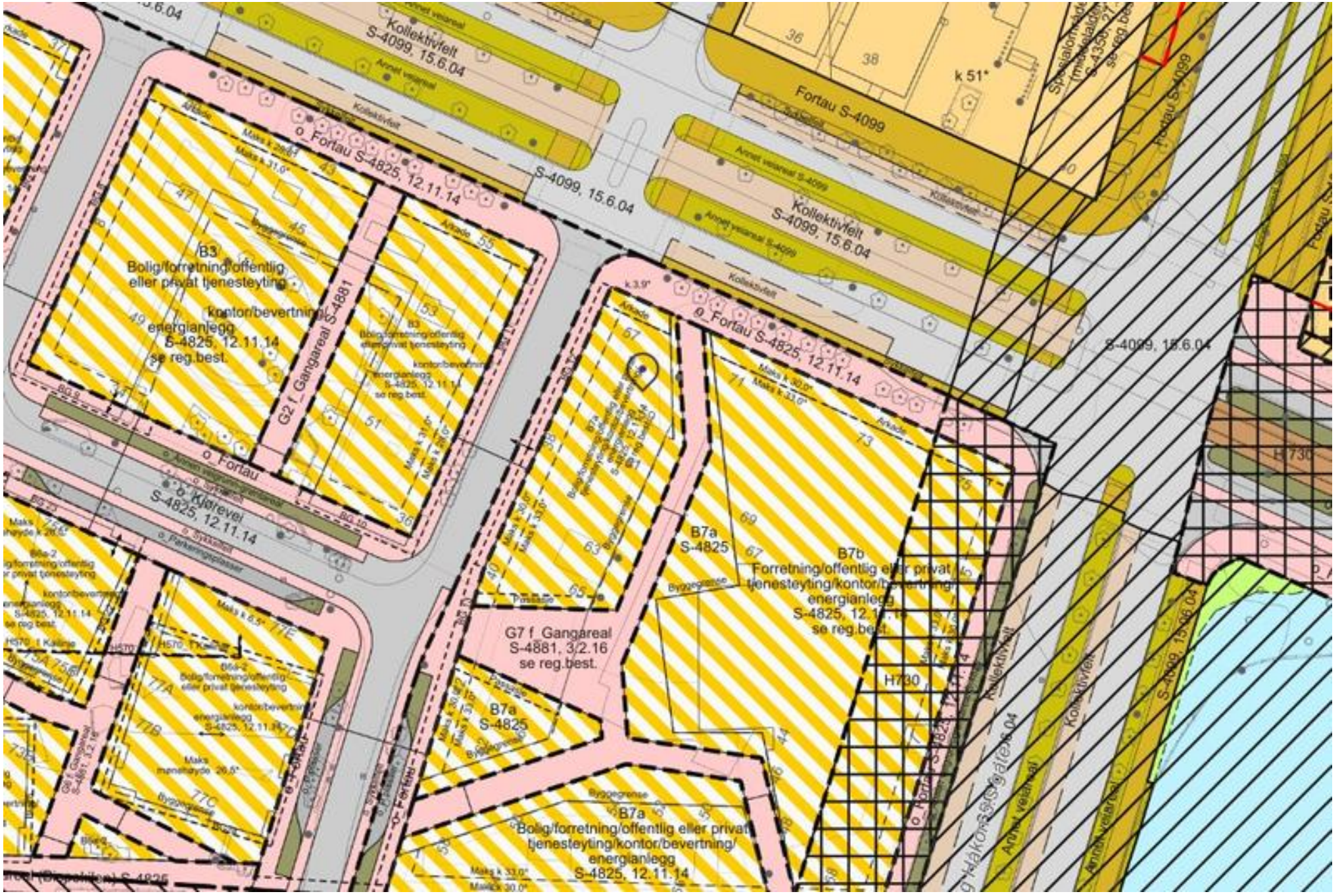
Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Tobias Aanstad/s/

Protokollvitne


Deichman Bjørvika
Dronning Eufemias gate
Palèkaia
Kirsten Flagstads plass
Operagata
Operaen
Bispebrua
Nylandsveien
Akerselva
Tollbugata
Robert Levins gate
Wismargata
Rostockgata
Trelastgata
Nordenskiøldsgata
Akersbanen
HOVEDBANEN
Munkegata
Schweigaards gate
Olavs-klosteret
Bispegata
Bispekaia
Bispekilen
Oslo Ladegård
Bisp Nikolaus kapell
St. Halvards plass
St. Halvardkatedralen
Minneparken
Gamlebyen
Clemens gate
Kanalengt.
E. Schias plass
Geitabru
Middelalderparken
Oslo hospital
Operastranda
Bjørvikutstikkeren
Gamle Kronos bro
Tomtekaia
Paulsenkaia
Munchmuseet
BISPEVIKA
Søndre Nylandsvei
Sukkerbiten
Inger Munchs brygge
Sørenga
Kong Håkon 5.s gate


Kollektivfelt
S-4099, 15.6.04
Annet vegareal
Fortau S-4099
S-4099, 15.6.04
o_Fortau S-4825, 12.11.14
B3
Bolig/forretning/offentlig
eller privat tjenesteyting
kontor/bevertning/
energianlegg
S-4825, 12.11.14
se reg.best.
G2 f_Gangareal S-4881
o_Fortau
o_Kjørevei
S-4825, 12.11.14
B7a
S-4825
B7b
Forretning/offentlig eller privat
tjenesteyting/kontor/bevertning/
energianlegg
S-4825, 12.11.14
se reg.best.
G7 f_Gangareal
S-4881, 3.2.16
se reg.best.
H730
Byggegrense
Fortau
Kollektivfelt
Annet vegareal

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4825

Saken

gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Nord i Bjørvikaplanen. Felt B2, B3, B6a og B7.

Vedtaksdato: 12.11.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201100876

Saken består av 16 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISPEVIKA NORD GNR./BNR. 207/459, 207/460, 215/60 MED FLER

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201100876-2B datert 16.06.2014, revidert 31.10.2014 og 11.11.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:
- Område for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
  - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B2, B3, B6a-1, B6a-2 og B7a)
  - forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ bevertning/energianlegg (felt B7b)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, torg (T2), gangareal (havnepromenaden, Bispekilen), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, parkeringsplasser
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: friluftsområde i sjø og vassdrag (felt E0g og E0h)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag i kombinasjon med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal (felt E0f)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H570_1: Bevaring av kulturmiljø (kailinje)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig- eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B2-1, B3-1, B7a-1)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (broer i havnepromenade og Bispekilen)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)

§ 3 Fellesbestemmelser
3.1. Dokumentasjonskrav
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:
- Reguleringsbestemmelser for Bjørvika - Bispevika - Lohavn (vedtatt 15.06.2004)
- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Stasjonsallmenningen (datert desember 2005)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)

- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og Utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges egen Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det enkelte prosjektet. MOP skal synliggjøre retningslinjer og mål, i forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak.
Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:
- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Sikt-/solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom/gater.
- Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum- og fasadeutforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.
- Utearealets overgang til tilliggende fortau-, torg- og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.
- Redegjørelse for fare for skipspåstøt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøreog gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler, utstyr og kunst. For den delen av planområdet som utgjør en del av Stasjonsallmenningen, slik denne er avgrenset med byggegrense i felt B6a-1 og B2, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Stasjonsallmenningen.

For den delen av planområdet som utgjør en del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG31 på plankartet skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning, skal sikres i forhold til den delen av Bispekilen-allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Bispekilen og Bispevika Syd. Det skal utarbeides belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord og Havnepromenaden med en uttalelse fra Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vannog avløpsetaten. Begge etatene skal godkjenne byggeplan for offentlige arealer før det gis igangsettingstillatelse. Tilsvarende gjelder for ansvarsavtaler som skal være tinglyste.

3.2 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse utkraget over byggegrense der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene. Det stilles krav om minimum 3 meter dyp og 7 meter høy arkade i felt B2, B3, B7a og B7b mot Dronning Eufemias gate. Bebyggelsen i feltene B2, B3 og B7a/B7b skal for øvrig plasseres i formålsgrense mot Dronning Eufemias gate.

Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense som angitt i plankartets vertikalnivå 1 under grunnen. Det kan også tillates bebyggelse under terreng i byggefelt

beliggende utenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer og delvis under vannarealet i felt E0h som beskrevet i § 7. Dette forutsetter at volumer under gate kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for fremføring av kommunal infrastruktur. All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (beregnet ut i fra Oslonull) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrenging av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote +2,6 ved varsel om slik ekstremflo. Transformatorstasjoner kan ikke plasseres fritt, men må integreres i bebyggelsen. Teknisk infrastruktur skal legges i samsvar med "Hovedplan for infrastruktur i Bjørvika".

3.3 Utnyttelse

Grad av utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m^2 BRA for de ulike feltene. Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.4 Høyder og utforming

Maksimal tillatt høyde er angitt med kote på plankart. Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse, samferdsels- og uterealer. Dette inkluderer også vindskjerming, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen.

1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter mot Dronning Eufemias gate, Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden, Bispekilen og Kong Håkon 5s gate samt tilliggende torg. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, allmenninger, torg, gangareal og gårdsrom. Det tillates utkraging av fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner ut over byggegrense mot gårdsrom med maksimum dybde på 2,5 meter med inntil 50 prosent av fasadeflaten, unntatt, unntatt i felt B7a og B7b hvor ingen utkraging mot gårdsrom tillates.

3.5. Bruk

Boliger tillates ikke i 1. og 2. etasje mot Dronning Eufemias gate eller Kong Håkon 5s gate. Boliger kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Operagata, Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden, Wismargata, Rostockgata og Bispekilen. Boliger kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Det tillates ikke kontor i 1. etasje mot Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden eller Bispekilen. Kontorer kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Innenfor planområdet i 1. etasje skal minimum 15 prosent være kultur og minimum 35 prosent være bevertning. Mot Havnepromenaden, Stasjonsallmenningen, Dronning Eufemias gate, Kong Håkon 5s gate, Bispekilen, Rostockgata, Operagata, Wismargata og tilliggende torg- og gangareal skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, og kulturaktiviteter (og/ eller andre publikumsrettede funksjoner). Det tillates ikke aktiviteter knyttet til forretning, bevertning, kultur og / eller andre publikumsrettede funksjoner på felles/privat uterom i felt B2 og B3. Parkering og kjøreatkomst skal etableres under terreng, eventuelt under Operagata, Wismargata og/eller Rostockgata.

3.6 Boligkvalitet

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:
- Felt B2 og B3 samlet, samt B6a1 og B6a2 samlet skal ha maksimum 30 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 40 prosent leiligheter på 50 - 80 m^2 BRA og minimum 30 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større.
- Felt B7 skal ha maksimum 70 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 20 prosent leiligheter på 50 - 80 m^2 BRA og minimum 10 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større.
- Det tillates ikke leiligheter under 40 m^2 BRA.

Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst, eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Leiligheter mot Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5s gate skal være gjennomgående. Unntak mot de to nevnte gatene kan gjøres for hjørneleiligheter som skal være tosidig belyst. Flest mulig leiligheter skal ha utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter. Alle leiligheter skal ha gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde. Avvik kan unntaksvis vurderes dersom særskilte tiltak, som for eksempel store vindusflater eller økt etasjehøyde, gjennomføres for å optimalisere lysforhold. Der leilighetsdybden overstiger 12 meter må det dokumenteres tiltak som optimaliserer lysforhold, som for eksempel større vinduer og økt takhøyde.

Alle leiligheter skal ha uteareal som skal tilrettelegges for og være egnet til lek og opphold. Uteareal skal utgjøre 20 prosent av boligenes bruksareal i hvert felt, med unntak for felt B7a og B7b. Uterealkravet gjelder samlet for felt B6a-1 og B6a-2. Dersom dette ikke kan oppnås for felt B2, B3 og samlet for felt B6a-1 og B6a-2, kan kommunen vurdere å redusere uterealkrav til 15 % av boligens bruksareal. Uteareal skal hovedsakelig omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå og takterrasser, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på balkonger/terrasser. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl. 15.00. Sol på ulike deler av felles uteareal kan bidra til å oppfylle kravet. Private balkonger og/eller terrasser skal etableres for alle boenheter. For leiligheter i 1. etasje med direkte utgang til internt vannrom i felt E0h tillates etablert flytende terrasse på vannflaten, jamfør § 7. Uteoppholdsareal skal skjermes for støy og luftforurensning.

3.7 Forretningsformål

Forretningsarealer tillates kun i underetasje, 1. og 2. etasje. Forretning i 1. etasje skal ha minimum en inngang for hver forretningsenhet mot offentlig tilgjengelig areal. I 1. etasje mot gate, eller annet offentlig eller felles/privat uterom tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomhet.
Det tillates maksimum m^2 BRA forretning som følger:
- Felt B2: 1 200 m^2
- Felt B3: 800 m^2
- Felt B6a-1og B6a-2 samlet 800 m^2
- Felt B7a og B7b samlet 3 500 m^2

Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på maksimalt 400 m^2 BRA. Unntatt fra dette tillates en større dagligvareforretning i felt B7a/B7b på inntil 2 000 m^2 BRA som kan tillates plassert i kjeller, med atkomst fra gateplan i første etasje.

3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av de ubebygde arealene av angjeldende felt inkludert uteoppholdsareal på takterrasser. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier/-forbindelser, parkering for forflytningshemmede på terreng, samt eventuelle støyskjermings- og vinddempende tiltak. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Planen skal også vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mot tilgrensende utearealer / samferdselsanlegg, herunder allmenninger og havnepromenade. Det skal i utomhusplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannrom. Utomhusplan skal suppleres av egen beskrivelse av sikringstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.9 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:
- Boliger: maksimum 0,6 plasser pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: maksimum 2 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: maksimum 3 plasser pr. 1 000 m^2 BRA

Minimum 5 prosent av plassene skal avsettes for forflytningshemmede og 10 prosent av plassene skal etableres med strømuttak. Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser som angitt ovenfor ikke overskrides innenfor planområdet.

Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/ eller utomhusarealer. Sykkelparkering skal innpasses etter følgende norm:
- Boliger: minimum 2 plasser pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: minimum 6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: minimum 7 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: minimum 2 plasser pr. 10 seter

Der normen ved bolig- og kontorutbygging gir minst 20 sykkelplasser, skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd/under tak.

3.10 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensende masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.12.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.12.2 Støy: Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Klimaog miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Der det etableres boliger inntil rød støysone må følgende kriterier ivaretas:

- alle boenheter skal være gjennomgående eller være hjørneleilighet med en fasade mot stille side
- minimum 50 prosent av antall rom til sove- og oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt
- alle boenheter, hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

3.12.3 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.12.4 Overvann: Lokal, åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for håndtering/ behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og avløpsetaten skal uttale seg til de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgingsplan (OMOP).

3.12.5 Varme- og kjøleenergi og produksjonsanlegg for dette: Alle bygninger skal ha vannbåren varme som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming, basert på alternative og mer miljøvennlige energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brendsler som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Energianlegg for vannbåren kjøling og varme tillates etablert under terreng i alle felt. Anlegget tillates etablert over terreng dersom dette integreres i bebyggelsens arkitektoniske utforming og trekkes tilbake fra fasadeliv.

3.12.6 Avfall og massehåndtering: Det stilles krav om etablering av avfallssug for bebyggelse. Anlegget skal godkjennes av Energigjenvinningsetaten. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099. På alle eiendommer hvor det er mistanke om forurenset grunn skal det undersøkes for grunnforurensning etter veileder for undersøkelse av jordforurensning utgitt av Miljødirektoratet.

3.12.7 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor Hensynssone H730 - bygrunn fra middelalderen, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av

gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 11.3.

3.12.8 Anleggsperioden: Under utbygging av nye områder skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Teknisk løsning og arbeidsprosedyre for eventuell stagsetting for bebyggelse inntil Kong Håkon 5s gate må forelegges Statens vegvesen for uttalelse og godkjenning før byggearbeider igangsettes.

Vertikalnivå 1 (under terreng)
§ 4 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg
Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

Vertikalnivå 2 (på terreng)
§ 5 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg
5.1 Felles for felt B2 og B3
5.1.1 Utforming: Bebyggelsen skal utformes med sprang i fasaden, slik at det oppstår variasjon i lange fasadeløp. Mot Operagata og Stasjonsallmenningen tillates de to nederste etasjene trukket tilbake 3,0 meter som arkade fra regulert formålsgrense, forutsatt fri høyde på minimum 7,0 meter. Mot øvrige gater/torg skal deler av bebyggelsen i 1. og 2. etasje trekkes tilbake fra fasadelivet slik at det skapes varierende romdannelser mot fortau. Krav om tilbaketrukket toppetasje er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Heis- og trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat / felles uteoppholdsareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av uteareal. Minimum 15 prosent av uteareal skal ha en dybde på minimum 0,8 meter for busker og trær.

5.1.2 Bruk og atkomst: Minimum 89 prosent av bruksarealet innen hvert felt skal være bolig. Parkering, kjøreatkomst, bodareal og rom for tekniske anlegg og drift tillates etablert under terreng i felt B2, B3 samt under Wismargata, Operagata og Rostockgata.

Mot Dronning Eufemias gate tillates bare publikumsrelaterte funksjoner (forretning, kultur, bevertning) i 1. og 2. etasje. Unntatt fra dette er atkomst til boliger/kontor.

5.2 Felt B2
5.2.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 12 250 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.2.2 Passasjer skal være gjennomgående i to etasjer.

5.2.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG4, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG5 og BG6 tillates bebyggelsen utkraget i en dybde på 2 meter. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkonger på inntil 0,5 meter fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal.

5.3 Felt B3
5.3.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 13 700 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.3.2 Passasjer skal være gjennomgående i to etasjer.

5.3.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG9 og BG10, tillates bebyggelsen utkraget i en dybde på 2,0 meter. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkonger på inntil 0,5 meter fra og med 3. etasje og høyere. Innenfor bestemmelsesgrenser BG8 og BG11, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal.

5.4 Felt B6a-1 og B6a-2
5.4.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 24 100 m² BRA for de to feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.4.2 Utforming: Bebyggelsen skal varieres med tre ulike størrelser/volumer i henhold til byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak og hver av de tre bygningstypene skal ha ulik takvinkel med en vinkel på minimum 18 grader. Møneretning skal følge anvisning på plankart. Bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasadematerialer. Fasadematerialer skal samsvare med valgt materiale i B6b-feltene i Bispevika Syd. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jordsdybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av landfast uteareal med minimum 0,8 meter dybde. Maksimum 80 prosent vannareal i felt E0h kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt.

Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/ Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.4.3 Bruk og atkomst: Minimum 86 prosent av bruksarealet i hvert felt skal være bolig. Mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon integrert i bebyggelsen.

5.4.4 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG15, BG16 og BG23 tillates bebyggelsen utkraget i dybde på inntil 2,0 meter over fortau langs Operagata. Fri høyde skal være minimum 4,0 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkong på inntil 1,0 meter fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG14, BG17, BG18, BG19, BG20, BG21, BG22, BG24 og BG25, med dybde på inntil 1 meter, tillates utkraget fasadeelementer, som balkonger, karnapper og baldakiner over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innen byggeområdene og over friluftsområde i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

5.5 Felles for felt B7a og B7b
5.5.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 34 350 m^2 BRA inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.5.2 Utforming: Krav om tilbaketrukket toppetasje er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Heisog trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde, og skal trekkes minimum 3 meter inn fra underliggende fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra underliggende fasadeliv. Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra underliggende fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Det tillates kun inntrukne eller franske balkonger mot gårdsrom. Det skal være solinnfall til felles uteareal på bakkeplan.

5.5.3 Bruk og atkomst: Kjøreatkomst for felt B7a og B7b tillates etablert under terreng via felt B2 og eller B3. Parkering, kjøreatkomst, bodareal og rom for tekniske anlegg og drift tillates etablert under terreng i felt B7a og B7b samt under Wismargata, Operagata og Rostockgata.

5.6 Felt B7a
5.6.1 Utforming: Leilighetsdybde kan fravikes med opptil 25 prosent dersom gode lysforhold sikres. Felles uteareal for lek og opphold skal utgjøre minimum 12 prosent av boligenes bruksareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jordsdybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av uteareal, hvorav minimum 15 prosent av uteareal skal være minimum 0,8 meter dypt for busker og trær. Felles takterrasse skal opparbeides med flater tilrettelagt for opphold og lek. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Uterommet mellom B7a og den fremskutte fasaden i B7b skal utformes ved hjelp av kunst og/eller arkitektonisk grep som gjør den til et positivt blikkfang fra Operagata.

5.6.2 Bruk og atkomst: Minimum 39 prosent av bruksarealet skal være bolig.

5.6.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG12, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG13, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

5.7 Felt B7b

5.7.1 Utforming: Bebyggelsen skal sikres vertikalitet mot Kong Håkon 5s gate og Middelalderparken. Bebyggelsen skal oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasadematerialе. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra formålsgrensen med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Den fremskutte fasaden mot bakgård i B7b skal vinkles minimum 10 grader tilbake i forhold til vertikalaksen. Dette for å optimalisere lysinnslipp i bakgården og for å markere fasaden som fondmotiv som opplevd fra Operagata gjennom regulert passasje. Kvartalets fasadematerialе skal være tegl mot Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5s gate. Fasaden mot Kong Håkon 5s gate med de to tilbaketrukne spaltene skal utføres i annet fasadematerialе enn tegl. Horisontale sammenhengende vindus-/glassbånd tillates ikke verken i fasade mot Dronning Eufemias gate eller Kong Håkon 5s gate. Uterommet mellom B7a og den fremskutte fasaden i B7b skal utformes ved hjelp av kunst og/eller arkitektonisk grep som gjør den til et positivt blikkfang fra Operagata. Det tillates ikke lagring og lagerfunksjoner tilknyttet næring ut mot Kong Håkon 5s gate.

5.7.2 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG12, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG13, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

§ 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Fellesbestemmelser for bruk og utforming

Det skal etableres sykkelparkering og vegetasjonssoner med trær på regulerte torg, fortau og gangareal. Det forutsettes at disse utformes slik at det kan sikres en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 2,0 meter på fortau. Det tillates utplassert stativ for sykkelparkering samt bysykler på fortau. Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg. På gangareal langs sjøen skal det anlegges havnepromenade i hele planområdets lengde. Detaljutforming og materialbruk skal tilpasses promenadens tilkoblingspunkter i vest (Stasjonsallmenningen) og syd (Bispekilen).

Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/ havnepromenade. Mot sjøen tillates fortøyning av båter og mindre flytende elementer, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. De

mest solfylte områdene skal opparbeides og benyttes til uteopphold for allmennheten.

6.1.1 Torg T2 (Stasjonsallmenningen) og gangareal (Havnepromenaden, Stasjonsallmenningen og Bispekilen): Arealene skal være offentlige. Torg T2 skal ha utstrekning som vist på plankartet og skal som del av Stasjonsallmenningen gis stedegen identitet. Torget skal behandles helhetlig med en samlende formal utforming løst gjennom et felles formspråk for Stasjonsallmenningen. Belegget skal settes sammen i et system av kantede flater slik at sammenhengen med nordre del av allmenningen ivaretas. Naturstein skal være dominerende materialbruk i allmenningen både på kjørbar og rene fotgjengerareal. De deler av gangarealet som romlig tilhører Stasjonsallmenningen og Bispekilen skal inngå i den enkelte allmennings stedegne identitet og skal behandles helhetlig med en samlende formal utforming løst gjennom et felles formspråk for disse. Der Havnepromenaden krysser gjennom allmenningene, skal denne underordne seg den utforming og de materialer allmenningene har, samtidig som enkelte materialer og bymøbler er gjennomgående. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

Stasjonsallmenningen skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med de deler av Dronning Eufemias gate og Operagata som krysser allmenningen. Allmenningenes belegg i Bispekilen skal trekkes inntil fortauskantene mot kjørevei. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk standard og materialkvalitet. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Kunst skal etableres i henhold til det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele sin lengde. Havnepromenaden skal ha en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 6 meter innenfor en sone på minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal være allment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselsone på minimum 6 meter skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre. Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Arealer skal sikres for allment tilgjengelig opphold, møblering og sykkelparkering i tillegg til publikumstilbud og bevertningssteder. Belegg og overflater på Havnepromenaden skal bestå av en kombinasjon av hovedsakelig naturstein i tillegg til noe betong og tre. Betong skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon. Belegg av høy kvalitet skal benyttes på Havnepromenaden innenfor felt regulert til gangareal. Naturstein skal være primærbelegget på Havnepromenaden.

Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 – 5 meter av Havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av småbåter, kajakk, kano o.l. der det er mulig langs havnepromenaden.

6.1.2 Kjørevei/-gate i Operagata, Wismargata og Rostockgata med fortau: Operagata skal være offentlig fra Wismargata til Rostockgata. Fra Stasjonsallmenningen til Wismargata er

fortau og sykkelfelt offentlige. Kjøregate skal være felles for felt B2, B3, B6a-1, B6a-2, B7a og B7b og skal være allment tilgjengelig gjennom hele døgnet og skal tinglyses. Sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal og fortau skal utformes med lav kantstein som skiller mellom de ulike trafikantgruppene. Operagata og Rostockgatas søndre del skal inngå som del av hovedsykkelveinettet for Oslo. Gatenes tosidige fortau skal beplantes med allétrær langs hele gatens strekning. Der Bispekilen krysser Rostockgata skal det etableres opphøyd fotgjengerkrysning i betong i Rostockgata som vist på plankart. Fargen i betong skal være tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg i Rostockgata. Det skal tilrettelegges for nødkjøring, drift og vedlikehold av Bispekilen fra Rostockgata.

6.1.3 Parkeringsplasser: Arealene skal være offentlige. Det tillates parkering for bil.

6.1.4 Bestemmelsesgrense: Samlet område for Bispekilen inngår i vedtatte reguleringsplaner for Bispekilen, Bispevika Nord og Bispevika Syd, og den delen av Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord er markert med bestemmelsesgrense BG31. Bispekilen-området skal ses i sammenheng med alle tre ovennevnte reguleringsplaner. Innenfor bestemmelsesgrense BG31 for Bispekilen-området skal det etableres følgende: Det skal legges til rette for soner for ikke kommersielle uteoppholdsarealer, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet til aktiviteter i bebyggelsen. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal soner for opphold på vertikalnivå 2 og 3 utgjøre minst 100 m^2 og plasseres langs bro i Rostockgata, langs kaikanter og husfasader. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av Bispekilens formale grep. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal det avsettes 140 m^2 til sykkelparkering. Plasseringen fastsettes i samråd med Bymiljøetaten. Hovedmengden av sykkelparkering skal plasseres i den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd. Plassering av sykkelparkering skal helst ikke beslagslegge solfylte og attraktive arealer for opphold og aktiviteter.

Det skal etableres en trerekke på gangareal i Bispekilen langs fjordkanalen øst for Rostockgata og frem til Kong Håkon 5s gate. Tilsvarende trerekke skal etableres innenfor den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd slik at disse to trerekkene danner en allé. Trerekkene skal bestå av trær som ivaretar siktaksen som vist på plankart. Plantebed/-kar i Bispekilen skal etableres og må sees i sammenheng med byromsmøblene og fremtidig tilliggende bebyggelse. Så langt det er mulig skal trær plantes i sammenhengende jordvolumer. Jorddybden skal være på minimum 1 meter, både i sammenhengende jordvolumer og i plantekar. Plantekar skal ha åpninger slik at røttene kan vokse ut i tilstøtende masser. Plantekar i Bispekilen skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.

Generelt skal det legges til rette for naturlige sitteplasser på kanter og i forskyvninger mellom ulike flater som eksempel store sittetrinn/tretrapper som dannes i overgangen fra et nivå til et annet, eller kanter som er forskjøvet mellom to nivåer eller mellom to materialer. Nødvendig etablering av rekkverk i Bispekilen skal følge en helhetlig design for henholdsvis kjørebroer, gangbroer og kaikanter i allmenningene og Havnepromenaden. Terrenget i Bispekilen skal utformes med små jevne fall slik at det understreker og formidler overgangen fra Kong Håkon 5s gate til fjorden. De på plankartet angitte kotehøyder i Bispekilen etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag – friluftsområde felt E0h og E0g

7.1 Felt E0g

Arealet skal være offentlig. Innenfor områder regulert til friluftsområde i sjø i felt E0g tillates kortere stopp for fritidsbåter.

7.2 Felt E0h

Arealet skal være offentlig. Minimum 75 prosent av vannarealet mot fjorden skal ha samme vanndybde som felt E0g og Bispekilen. Felt E0h skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet. Det tillates etablert parkeringskjeller delvis under felt E0h. Overkant tak på dekke over kjeller skal plasseres i nordlige deler av vannarealet og utgjøre maksimum 25 prosent av de enkelte feltene med vannareal og skal ligge på maksimum kote -2,9 for å sikre tilstrekkelig dybde i det interne vannrommet, som vist på plankartet.

7.2.1 Bestemmelsesgrenser: Innen felt E0h tillates det innenfor bestemmelsesgrenser BG26, BG27, BG28, BG29 og BG30 mindre flytende brygger på maksimalt 4 m^2 pr. enhet som gir privat uteopphold for de tilliggende boligene i første etasje. Minimum fri bredde for passasje mellom brygger skal være 3 meter.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag – kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - felt E0f

8.1 Felt E0f

Arealet skal være offentlig. Det skal etableres anlegg og konstruksjon inntil 782 m^2, hvorav 565 m^2 er fast nedtrappet anlegg og 72 m^2 er flytende konstruksjoner som pirer, utstikkere, brygger og lignende, og hvor det skal tilrettelegges for allment tilgjengelig opphold og korte båtstopp. Nedtrappet anlegg skal utformes som en del av tilliggende havnepromenade og opparbeides i treverk. Resterende areal inntil 145 m^2 skal etableres på nivå med Havnepromenadens gangareal.

Vertikalnivå 3 (over terreng)

§ 9 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/bevertning/energianlegg (felt B2-1, B3-1 og B7a-1).

Det tillates bebyggelse fra og med 4. etasje og oppover opp til kote som vist på plankart. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene som angitt for felt B2, B3 og B7a i vertikalnivå 2.

§ 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Gangareal (broer i havnepromenaden og Bispekilen)

Gangbroene skal være offentlige. Gangbro over Bispekilen som inngår i Havnepromenaden skal ha en minimum bredde på 6,0 meter med en fri høyde minimum på 2,4 meter ved Oslo Middelvannstand og skal trekkes tilbake fra kaikanten. Det etableres lys i broens underside. Gangbro over kanalen langs Bispekilen (allmenningen) skal ha bredde som tilliggende gangareal.

§ 11 Hensynssone

11.1 Andre sikringssoner (historisk siktakse) - H190

For siktakse mellom Oslo Torg og Akershus festning som angitt med hensynssone på plankartet skal det ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at siktsektoren ivaretas. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen. I sikringssone som vist på plankart tillates ikke vegetasjon over kote 18.0.

Trærne skal ha en begrenset stammeomkrets og må stammes opp etter hvert som de vokser til, slik at det blir mulig å se innunder dem fra de nedre delene av Middelalderparken som ligger innenfor siktsektoren ned mot vannspeilet.

11.2 Bevaring av kulturmiljø (H570_1)
Eksisterende, historiske kailinje for Bispekaia skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6a-1 og B6a-2 samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet.

11.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730
Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser
12.1 Sjøbunn
Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkingstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

12.2 Bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal det være etablert et midlertidig opparbeidet og sikret uteareal før midlertidig brukstillatelse gis. Før ferdigattest skal uteareal være ferdig opparbeidet.

12.3 Kjøreveier/-gater, parker, torg og fortau
Der det er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet. Dersom byrommene (allmenningene og havnepromenade) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6a-1, skal havnepromenade med elementer i felt E0f være ferdigstilt. Rostockgatas bro over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 12.11.2014 sak 320. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

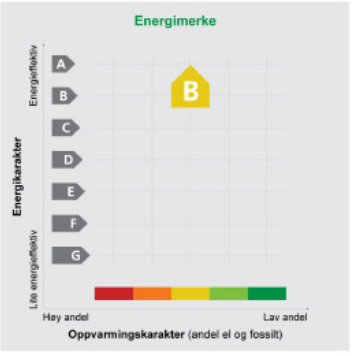
Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.03.2015

Rune Raknes, bem.

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Dronning Eufemias Gate 59
Postnr	0194
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	A-H0901
Gnr.	234
Bnr.	149
Seksjonsnr.	112
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1020430
Dato	14.06.2019



Innmeldt av	Erichsen & Horgen A/S v/ Karina Skjærli Hansen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	105,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	31.05.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Dronning Eufemias gate 59

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	10 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	20 min 1.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	21 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	19 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	7 min 2.2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	19 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	23 min

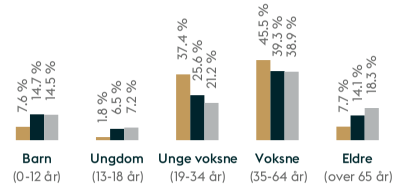
Offentlig transport

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	4 min 0.3 km
Middelalderparken Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1 km
Oslo Gardermoen	40 min

Barnehager

Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	7 min 0.5 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å... 36 barn	12 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

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

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

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

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

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

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

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

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

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

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

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

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

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

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

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0465/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dronning Eufemias gate 59 0194 OSLO

Betegnelse: Gnr 234, bnr 149, snr 112 (ideell andel 1/1) / Gnr 207, bnr 483 (ideell andel 48/65749) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no