

Rostockgata 76



Velkommen til

Rostockgata 76



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Bjørvika / Clemenskvartalet

Eksklusiv 3-roms med vannutsikt på begge sider, høy standard og solrik balkong. Felles takterrasse. Ny i 2023

Prisantydning	9 100 000,-
Omkostninger	228 850,-
Totalpris	9 328 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 808,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	2
Etasje	7

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no




VEIDEKKE



Kort fortalt

Nordvik Frogner har gleden av å presentere en særdeles tiltalende 3-roms som ligger høyt i bygget, ekstremt bra til, og med solrik balkong og flott utsikt mot fjorden, innseilingen, Munchmuseet m.m.

- Leiligheten ligger fint til i 7. etg med heisadkomst
- Gjennomgående leilighet med fantastisk utsikt på begge sider
- Solrik vestvendt balkong med sol fra ca. 13:30 til sent på kvelden om sommeren
- Ny leilighet fra 2023 med 5 års utbyggergaranti
- Sentral beliggenhet med kort vei til alt området har å by på
- Meny og Vinmonopolet m.m. i samme bygg
- Felles takterrasse
- High end gym i samme bygg
- 2 gjesteleiligheter, kajakkutleie og hobbyrom i sameiet
- 1 bod i kjeller på 6,5 kvm

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	69 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Rostockgata 76
7. Etasje

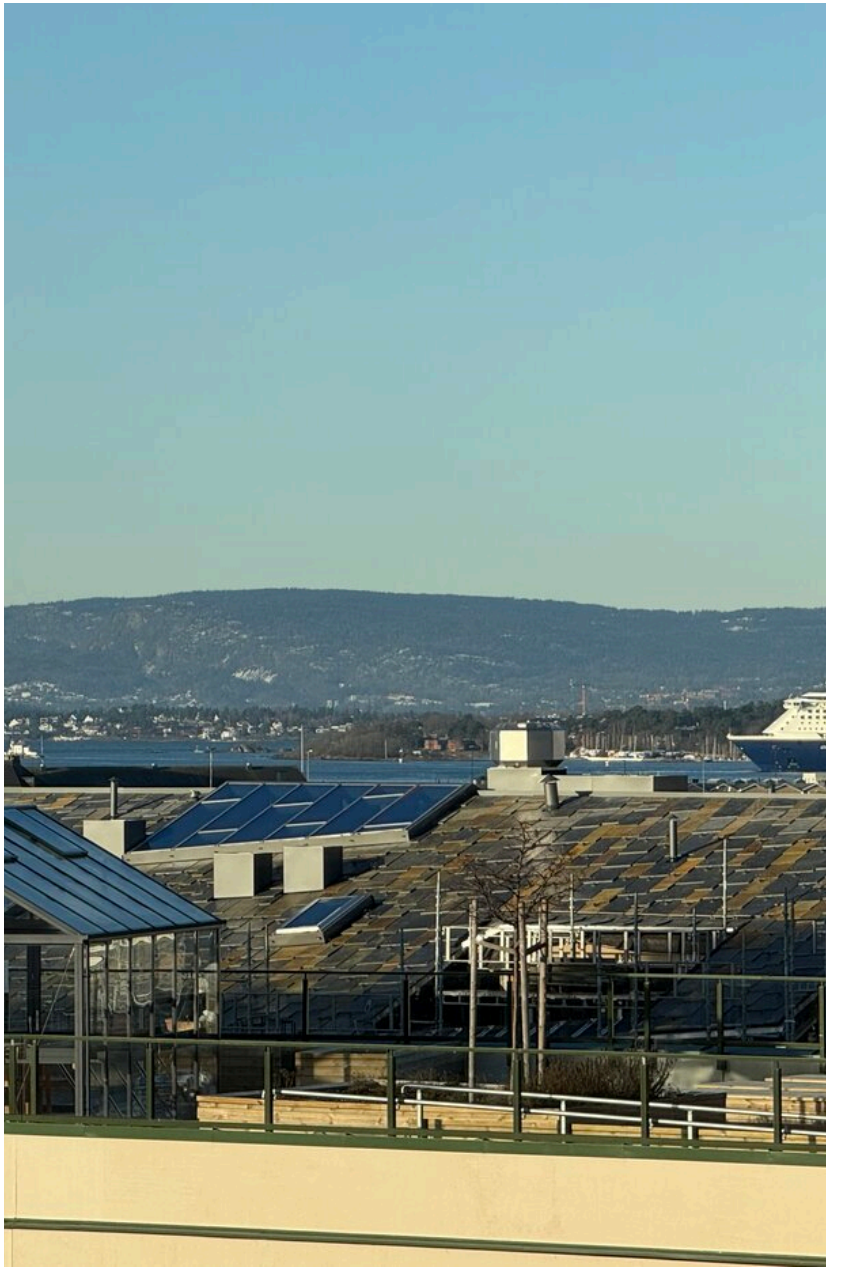


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.
































STEAM



















Informasjon

Rostockgata 76

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0005/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Rostockgata 76, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 93, snr 124 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anwar Rahim Awan

Kjøpesum og omkostninger
9 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
227 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
228 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
241 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 328 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 341 550,- (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
2023

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Kjellerboden er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Innhold

Leiligheten ligger i 7. etasje og består av entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod på ca. 6,5 m^2. Boden er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Entré:
Innbydende entré/gang med plass til oppbevaringsmøblement for sko- og yttertøy.

Stue:
Lys og romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Det er plass til både en hyggelig sofagruppe med tilhørende møbler og en spisegruppe. Den sosiale planløsningen skaper en luftig og innbydende atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og det er direkte utgang til balkongen.

Balkong:
Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m^2.

Kjøkken:
Lekker HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt.

Bad:
Delikat, flislagt bad med varme i gulvet. Badet er innredet med heldekkende servant på underskap, speil og belysning, vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Soverom:
Leiligheten inneholder 2 soverom.
Romslig hovedsoverom med inngang fra stuen. God plass til dobbeltseng med garderobeskap og nattbord på hver side.
Soverom 2 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 liten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

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

Våtrom:
Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.
Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm.

(Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

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

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

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass.

Parkeringsgarasjen er organisert i eget Garasjesameie separat fra Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet (bolig og næring). Her kan det være muligheter for leie og kjøp. Plassene omsettes og leies ut privat. Garasjeplasser kan kun selges til seksjonseiere i Clemenskvartalet, Vannkunsten Syd eller Mariakvartalet.

Aimo Park administrerer fellesparkering i Bispevika P-hus. Innenfor porten driver Garasjesameiet felles beboergarasje for Clemenskvartalet, Vannkunsten Syd (fra høst 2025), Mariakvartalet (fra høst 2026) og Kongsbakken (fra ca. 2028). Alle har felles innkjøring via Bispevika P-hus.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. mars 2023.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei.

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 direkte mot grunn.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m^2. Betongdekke belagt med trespaltet dør. Rekkverkshøyde på 120 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Seksjonseiere som driver korttidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange døgn de leier ut og til hvem.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme og elektrisitet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 808,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varme, fiber fra NextGenTel (1000/1000 Mbps), felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Herav:
Felleskostnader kr. 2 719,-
Kollektiv avtale internett kr. 159,-
Varme (21251 - 124) kr. 930,-

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

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 581 961,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 327 843,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Alle leiligheter har høyhastighets fiberbredbånd gjennom felles avtale med NextGenTel. Du kan i tillegg bestille TV-pakke hvis du ønsker. Avtalen gjelder alle beboere og løper til 31.7.2026.
Du kan ikke bestille bredbånd fra andre leverandører. Spørsmål om internett,

trådløst nett og tv-pakker rettes til NextGenTels kundeservice.

Kollektiv bredbåndsavtale:
1000/1000 Mbps
Bredbånd faktureres til alle beboere over fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet, orgnr. 931070878

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet (organisasjonsnummer 931070878) består av 267 boliger og 7 næringslokaler.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 93 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Sameiet har en egen hjemmeside: https://www.sameietclemenskvartalet.no/

Sameiet ble ferdigstilt høsten 2023, med OSU som utbygger. Rundt 500 beboere har tilgang til to gjesteleiligheter, felles kajakker, takterrasser, hobbyrom og sykkelrom.
Fellesarealene inkluderer en lekeplass, benker og seks store takterrasser med sosiale soner, drivhus og spektakulær utsikt. I tillegg har sameiet egen bade- og kajakkbrygge i Bispekilen.

Takterrasser og drivhus:
Sameiet tillater ikke å reservere takterrasser eller drivhus. Dette er fellesareal og skal være tilgjengelig for alle.

Kajakker:
Sameiet har ni kajakker du som beboer kan leie.

Gjesteleiligheter:
Sameiet har to praktiske ett-roms gjesteleiligheter som beboere kan booke for sine gjester.

Clemenskvartalet Kjellersameie:
Kjelleren er etablert som et eget sameie med et styre, vedtekter og seksjoner. Den største delen eies av OSU med Aimo Park som leietaker, og skal tilbyparkering til næringsseksjonene. Det er besluttet fra utbygger at dette skal være et offentlig parkeringsanlegg for alle i tillegg til at det er tekniske rom, avfallsrom og beboerparkering der.

Planlagte utbedringer/påkostninger - Hva skjer i sameiet:

Følgende ble vedtatt under årsmøte 2024:
Kameraovervåkning: Årsmøtet godkjenner installasjon av kameraovervåkning i de foreslåtte soner, med en kostnadsramme inntil kr 110 000 inkl. mva.

Informasjon fra styreleder pr. 05.03.2025:
Kameraovervåkning er straks ferdig installert.
Årsmøte er den 7. mai, det er foreløpig meldt inn to saker. Innkallingen er ikke klar.

Sameiet har en del pågående reklamasjonssaker som styret følger opp i forbindelse med ettårs- befaring høsten 2024.
Økonomien er god og det er foreløpig kun vært en KPI justering fra 1.1.2025 på felleskostnadene.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiet har per tid ikke fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 15 296,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste et overskudd på kroner 2 250 734. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 848 140.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP4903569

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 569 kvm (Eiertomt)
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 7. 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 nylig 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.02.2023. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til «Bebyggelse og anlegg» gjennom kommuneplanen 2015 – Oslo mot 2013, vedtatt av Oslo bystyre 23.09.2015, og «Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/energianlegg» gjennom reguleringsplan S-4826, 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:

Mariakvartalet:
246 leiligheter, med butikker, serverings- og kulturlokaler på bygulvet.
Nabokvartalet til Clemenskvartalet.
Utbygger: OSU
Status: Under bygging.
Ferdig: Høst 2026.

Vannkunsten Syd:
Punkthusene foran Clemenskvartalet. 91 leiligheter, fem serveringssteder, fjordpromenade og badeplass.
Utbygger: OSU
Status: Under bygging.
Ferdig: Høst 2025.

Kongsbrygga:
Det siste boligprosjektet i Bispevika. 120 leiligheter bygges ut i fjorden mellom Sørenga og Vannkunsten Syd.
Utbygger: OSU
Status: Behandling hos kommunen.
Ferdig: 2028 (oppstart 2025).

Kongsbakken:
Det grønne friområdet mellom Sørenga og Mariakvartalet / Kongsbrygga.
Utbygger: Bjørvika Utvikling (HAV og OSU)
Status: Behandling hos kommunen.
Ferdig: 2027 (oppstart 2025).

Bjørvika skole:
Barne- og ungdomsskole for 840 elever med flerbrukshall mellom Kongsbakken og Sørenga.
Utbygger: Oslobygg (Kommunen).
Status: Grunnarbeider.
Ferdig: Skolestart 2028.

Grønlikaia:
1500 boliger, 3000 arbeidsplasser, hotell, butikker, serveringssteder og kulturlokaler under Ekebergåsen.
Utbygger: HAV Eiendom
Status: Planforslag.
Ferdig: Ukjent (tidligst 2035)

C6 i Bispegata:
Bolig og næringskompleks over gata fra Middelalderparken. 120 boliger, 32.000 kvm kontor, og næring på bygulv.
Utbygger: OSU.
Status: Behandling hos kommunen.
Ferdig: Ukjent.

Middelalderparken:
Etablere parkområder, aktivitetssoner og besøkssenter ved Oslo ladegård og i Middelalderparken.
Utbygger: Kommunen.
Status: Under bygging.
Ferdig: 2025/ 2026.

Saksnummer 202204588 - Byggesak: Rostockgata 136 -192 - Utbygging av bykvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer og barnehage - Felt B8b - Tidligere adresse: Sørengkaia 1. Status: Endret tillatelse gitt.
Saksnummer 202020463 - Byggesak: Rostockgata 61 - 85 - Oppføring av 5 boligbygg med næring - Bispevika felt B6b - Vannkunsten syd. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Vannkunsten syd: B6b Losbrygga AS, eid av Oslo S Utvikling (OSU), søker om å oppføre fem punkthus over 4-6 etasjer med til sammen 91 leiligheter. Fire av punkthusene er koblet sammen via en undersjøisk garasjekjeller med innkjøring via Clemenskvartalet. Hus 13 har separat kjeller. I tillegg til boliger inneholder punkthusene lokaler for forretning-, kulturvirksomhet og bevertning (FKB-arealer).
Saksnummer 202456305 - Byggesak: Rostockgata 99 - Oppføring av bolig- og næringsbygg, dispensasjon. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
Saksnummer 202454924 - Byggesak: Rostockgata 42 - Etablering av uteservering - Poppy Bar. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202110223 - Byggesak: Bispevika - Spunt og byggegrop for nybygg - felt B6b. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202108658 - Byggesak: Rostockgata - Riving av kaianlegg - Bispevika felt B6b. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202116609 - Byggesak: Sørengkaia 1 - Etablering av spunt og utgraving av byggegrop på felt B8b og Rostockgata - Bispevika syd. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 201412720 - Byggesak: Østfoldbanen - Oppføring av utgående Østfoldbanen spor km 1,2 - 1,7 - Follobanen. Status: Endret tillatelse gitt.
Saksnummer 201301306 - Byggesak: Bispegata og Oslo gate - Riving av bru Bispegata og kulvert for nordre tomter spor. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202116484 - Byggesak: Middelalderparken / Klypen - Opparbeidelse av terreng - Del 1 - Felt P1-P3. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202305121 - Byggesak: Lohavn - Etablering av midlertidig vei. Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202309608 - Byggesak: Lohavn felt D2 - Oppføring av Bjørvika skole. Status: Mottatt søknad.

Pågående plansak:

Saksnummer 201610264 - Reguleringssak: Lohavn felt D5 - D6 - D7 - Loallmenningen - Rostockgata - Planforslag etter offentlig ettersyn. Mottatt sak 04.07.2016.

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.

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:

301/234/93/124:
07.10.2015 - Dokumentnr: 924904 - Best. om adkomstrett
Allmenheten har rett til ferdsel og opphold på felt T4
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2022 - Dokumentnr: 446401 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett til fots
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder teknisk rom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Gjelder teknisk rom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder trafostasjon
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2023 - Dokumentnr: 242302 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151
Bestemmelse om tørrkjøler
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold av tørrkjøler
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2023 - Dokumentnr: 242334 - Bestemmelse om trafostasjon/-kiosk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2023 - Dokumentnr: 242417 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93 Snr:1 til og med snr:274
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152
Bestemmelse om sambruksarealer
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2023 - Dokumentnr: 262893 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2023 - Dokumentnr: 205362 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 124
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 62/20158

25.07.2023 - Dokumentnr: 795458 - Reseksjonering
Snr: 124
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 62/20158
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

EIENDOMMENS RETTIGHETER:

06.03.2023 - Dokumentnr: 242417 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93 Snr:1 til og med snr:274
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152
Bestemmelse om sambruksarealer
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2023 - Dokumentnr: 242490 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152
Gjelder også fremtidige fradelte parseller fra gnr. 234 bnr 134, 60 og 119
Bestemmelse om vedlikehold

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse 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. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 91 000,-
Nordvik grunnpakke uten trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 802,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 166 492,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 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

Postockgata 76

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rostockgata 76, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 234, bnr. 93, snr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 05.03.2025 Oppdragsnr.: 19291-2056 Referansenummer: IG1200

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 byggeregler

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.

Rostockgata 76, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
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 føren 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 2023 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2017 samt NS 3600.
Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 7. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er 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 isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke belagt med trespaltet dør. Rekkverkshøyde på 120 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med liten 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 liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. 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.

Oppvarming: Vannbåren varme og elektrisitet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er fremlagt. 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. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Rostockgata 76, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

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

Beskrivelse av eiendommen

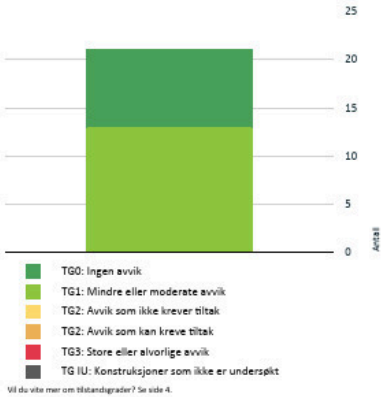
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rostockgata 76, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er fortiden ikke bebodd.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

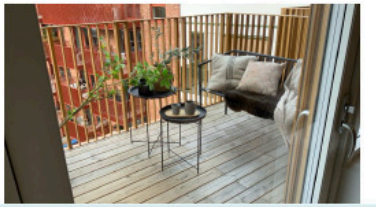
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke belagt med trespaltet dør. Rekkverkshøyde på 120 cm.
Balkongen 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 liten 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 liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

7. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

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

7. ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

7. ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

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

7. ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

7. ETASJE > KJØKKEN

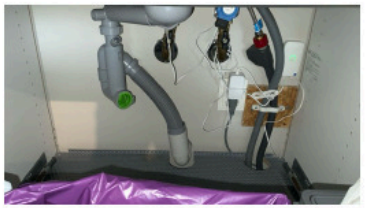
TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.





Rostockgata 76, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

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

Tilstandsrapport



TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. 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.

TG 1 **Varmtvannstank**

Felles varmtvannssystem. 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 i gang. Samsvarserklæring er fremlagt. 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. 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.
   2023

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

   Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.

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 Iht. Eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

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

Tilstandsrapport

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

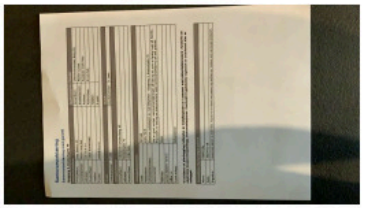
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.







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

Rostockgata 76, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
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.



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 komplisærte. 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.

Rostockgata 76, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7. Etasje	62			62	6
Felles kjeller		7		7	
SUM	**62**	**7**			**6**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,60 meter i stue og soverom. 1 stk nedsenket kasse på hovedsoverom som senker romhøyden noe. kjellerbod på 6,5 m².

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	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Anwar Rahim Awan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	93		124	6570 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rostockgata 76

Hjemmelshaver
Awan Anwar Rahim

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet	62 / 20158	USBL	931070878

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 boligbebyggelse.

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

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 267 700	2023

Rostockgata 76, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP4903569			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 brannmessige 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Rostockgata 76, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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

iVerdi AS, 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/personvernerklasering/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/IG1200

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Awan, Anwar Rahim	9578-5993-4-2568860	2025-03-05 14:06:12

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
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0005/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rostockgata 76, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anwar Rahim Awan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mars 2023

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: IFSP4903569
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
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: 14-0005/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Awan, Anwar Rahim	2025-03-05

Identifikasjon

bankID Awan, Anwar Rahim

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MAD OSLO AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
Jonny Klokk	201907503 - 134 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	28.02.2023

Adresse:	ROSTOCKGATA 70-134 - CLEMENSKVARTALET	Eiendom:	234/93/0/0
Tiltakshaver:	CLEMENSKVARTALET BOLIG AS	Søker:	MAD OSLO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse nr. 1- Rostockgata 70-134 - Clemenskvartalet

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

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

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

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

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

Vilkår i den videre prosessen

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

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

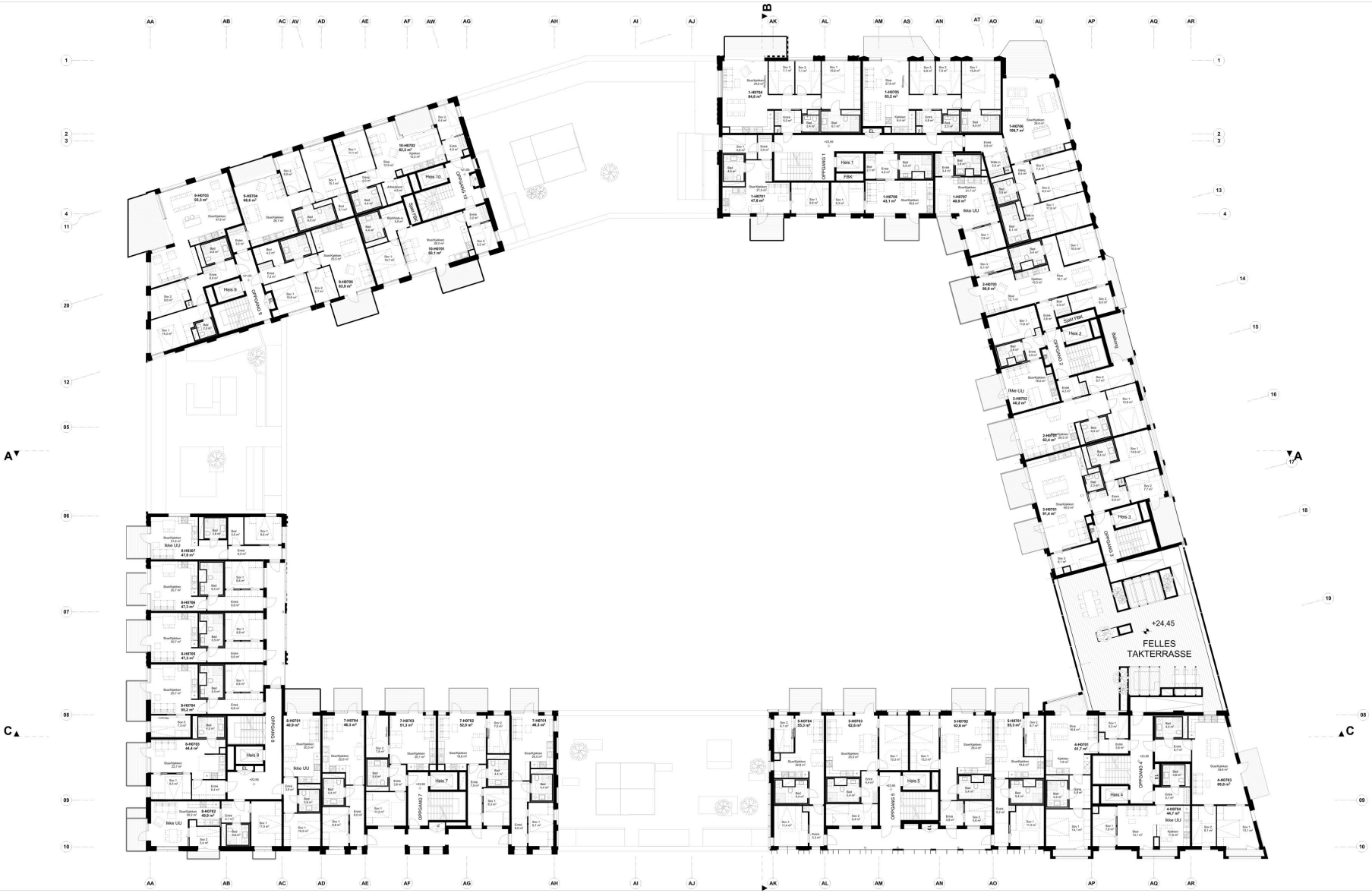
Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

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

Kopi til:
CLEMENSKVARTALET BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO



Tittel	Tittelfelt
Fort Ris, Stopvika Syd	OSU
	Oslo Universitetssykehus HF, OSO
	Stromsveien 21, Postboks 4950 Nydalen, N-0424 Oslo
	Entreprenør: AT Gruppen AS, Innspurten 16, Postboks 6570 Etterstad, N-0603 Oslo
	Arkitekt/rådgiver / ARK: PDM, Mustad Eiendom AS, Postboks 4950 Nydalen, N-0424 Oslo, Telefon: 22 00 40 00, E-post: post@mustad.no

Prosjektområde	ARK
Tegningsstatus	RAMMESØKNAD
Arkitektnr/sign	AO PEQ
Målestokk	1:100 (A3)
Dato	10.05.2019
Tegningsnr.	A 01 07
Rev.	C01
Tegning	Plan 7

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0621/23
Vår referanse: 3328366/22684537
Bestilling: C3 2023-10-20 (4) 74

Dato
20.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
205362	200	24.2.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	93	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

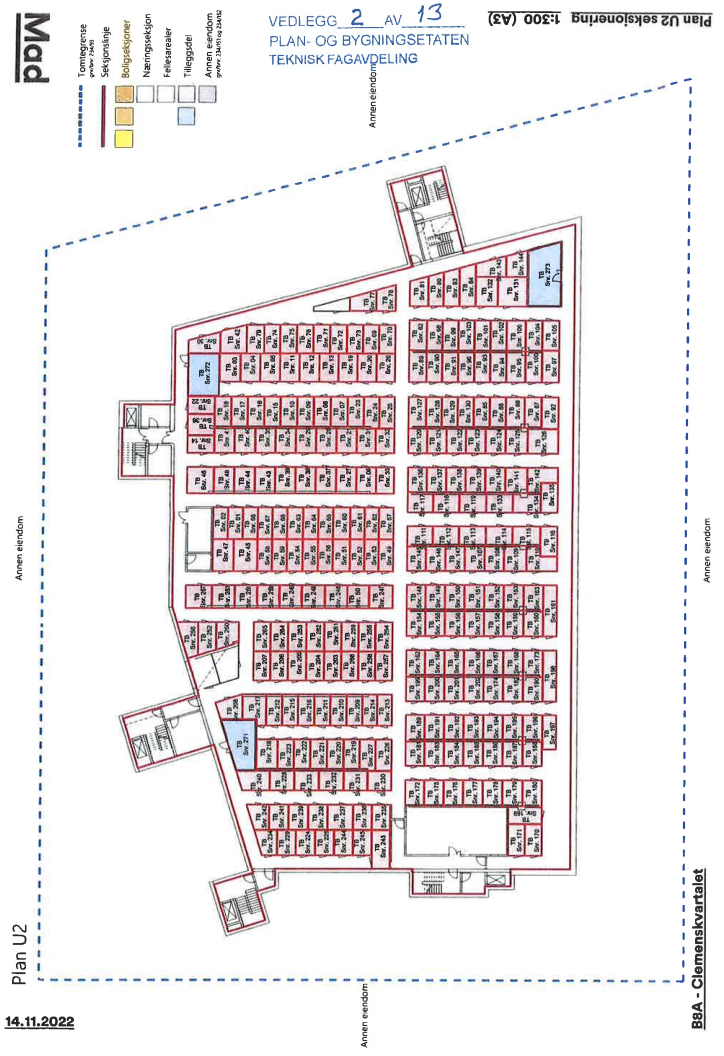
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

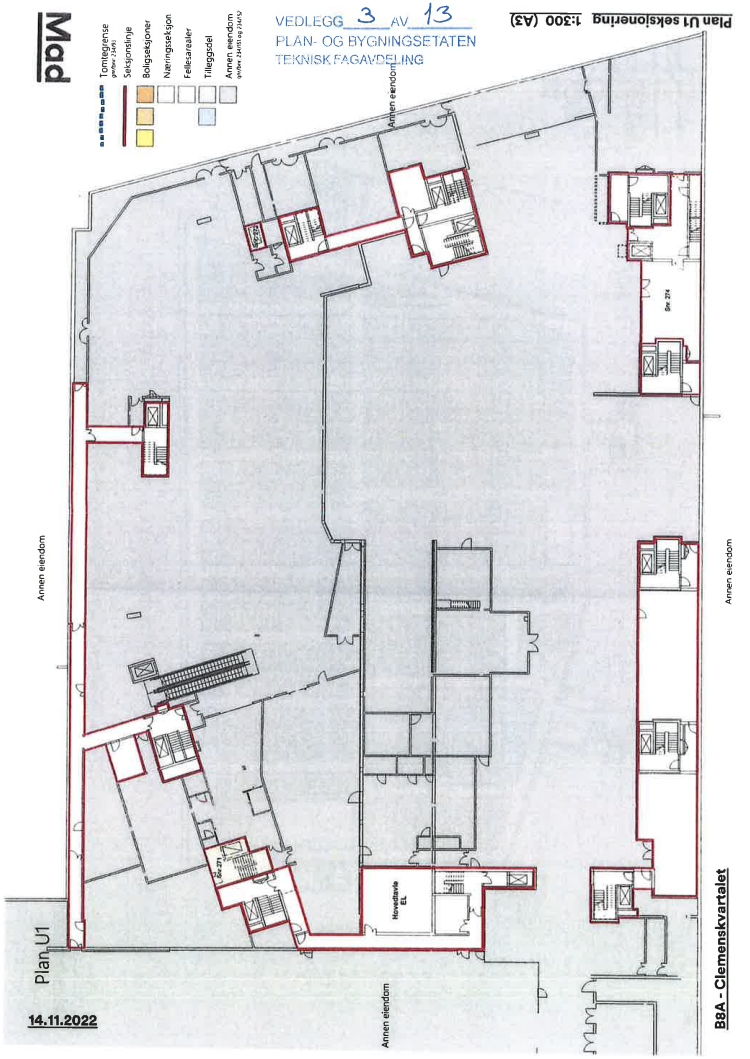
www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



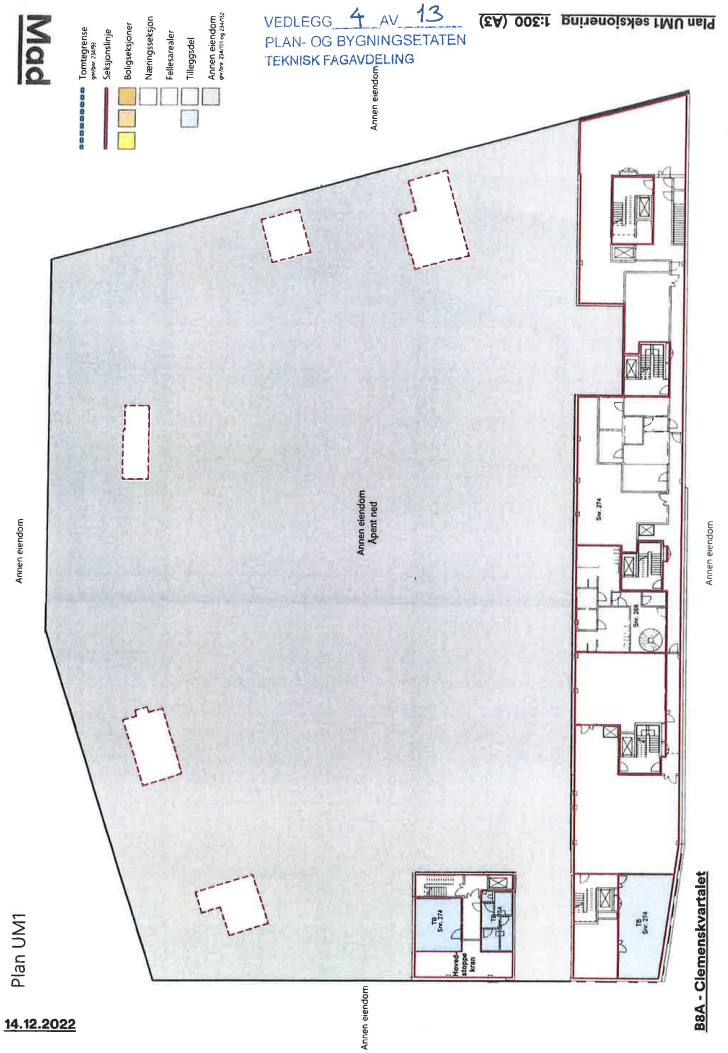
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26



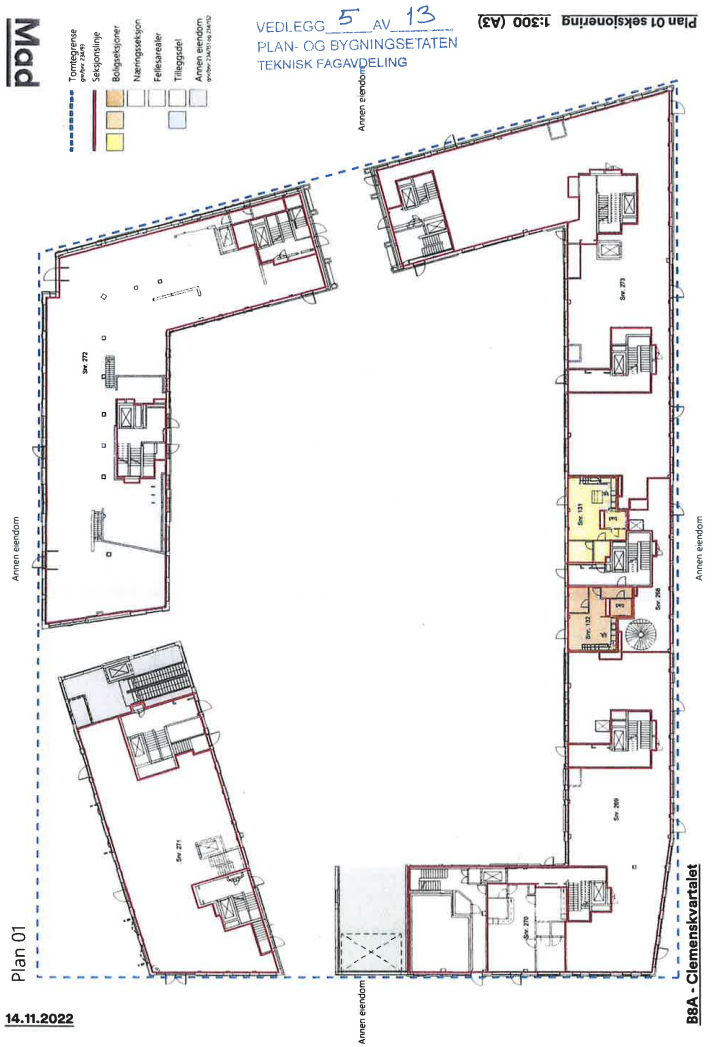
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26



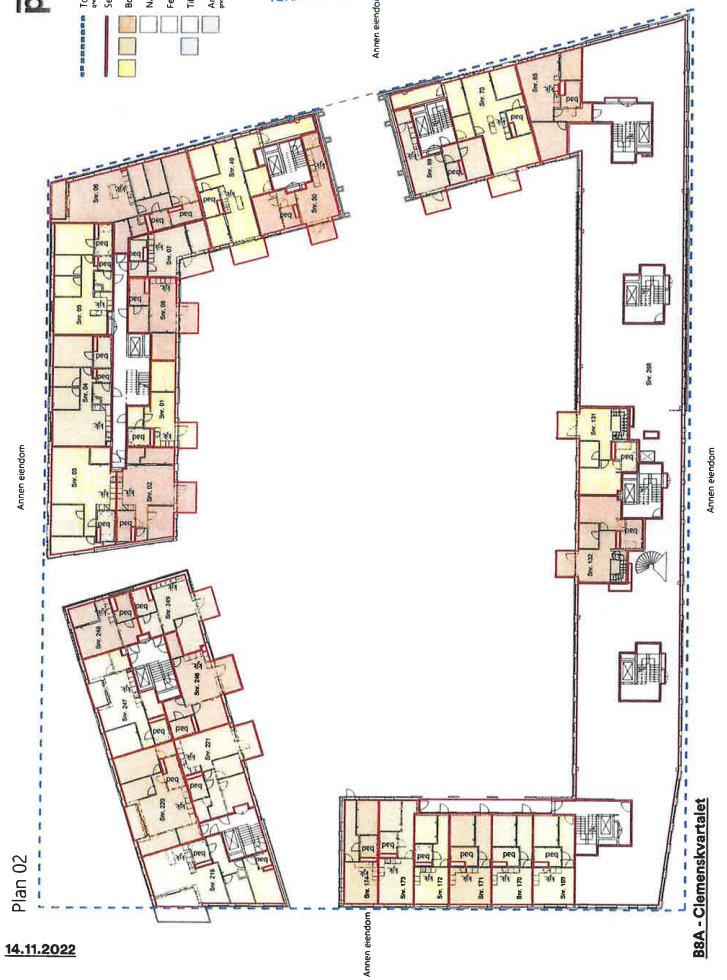
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26

VEDLEGG 6 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

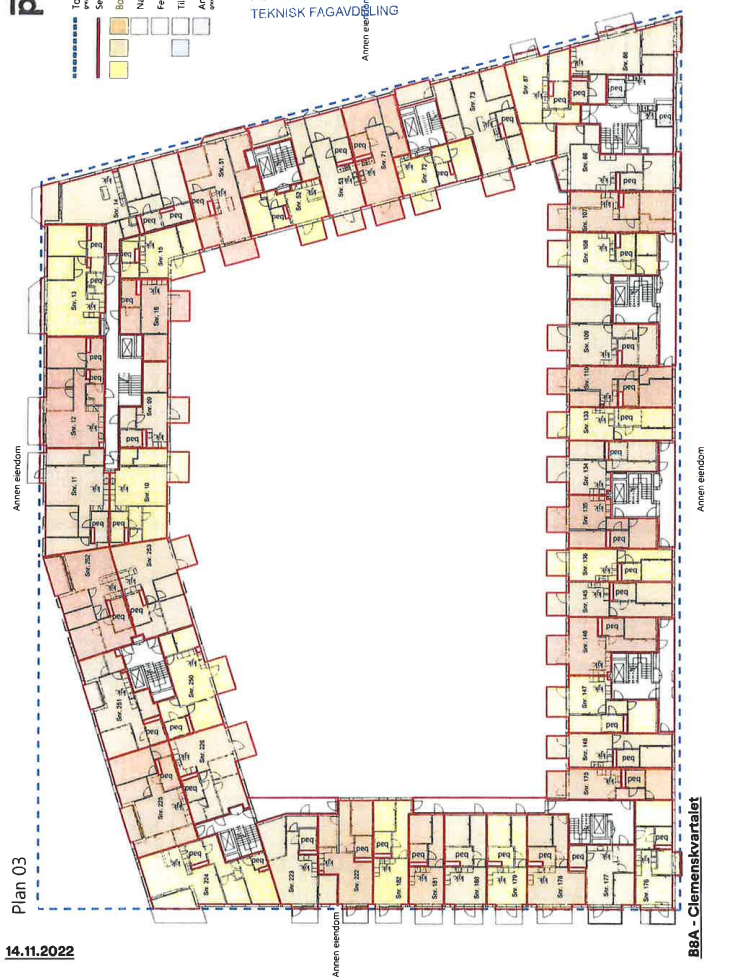
Plan 02 seksjonering 1:300 (A3)



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26

VEDLEGG 7 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan 03 seksjonering 1:300 (A3)



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26

Plan 04 seksjonering 1:300 (A3)

VEDLEGG 8 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kart

Tomtegrense
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom

Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom

Plan 04

14.11.2022

B8A - Clemenskvartalet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26

Plan 05 seksjonering 1:300 (A3)

VEDLEGG 9 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kart

Tomtegrense
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom

Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom

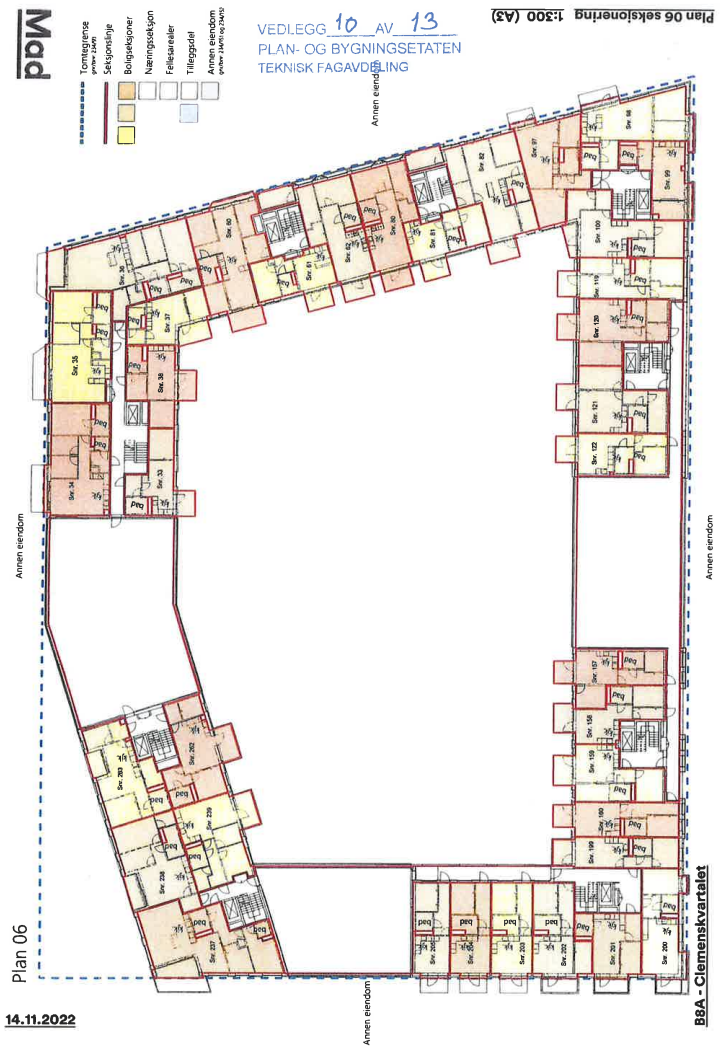
Plan 05

14.11.2022

B8A - Clemenskvartalet

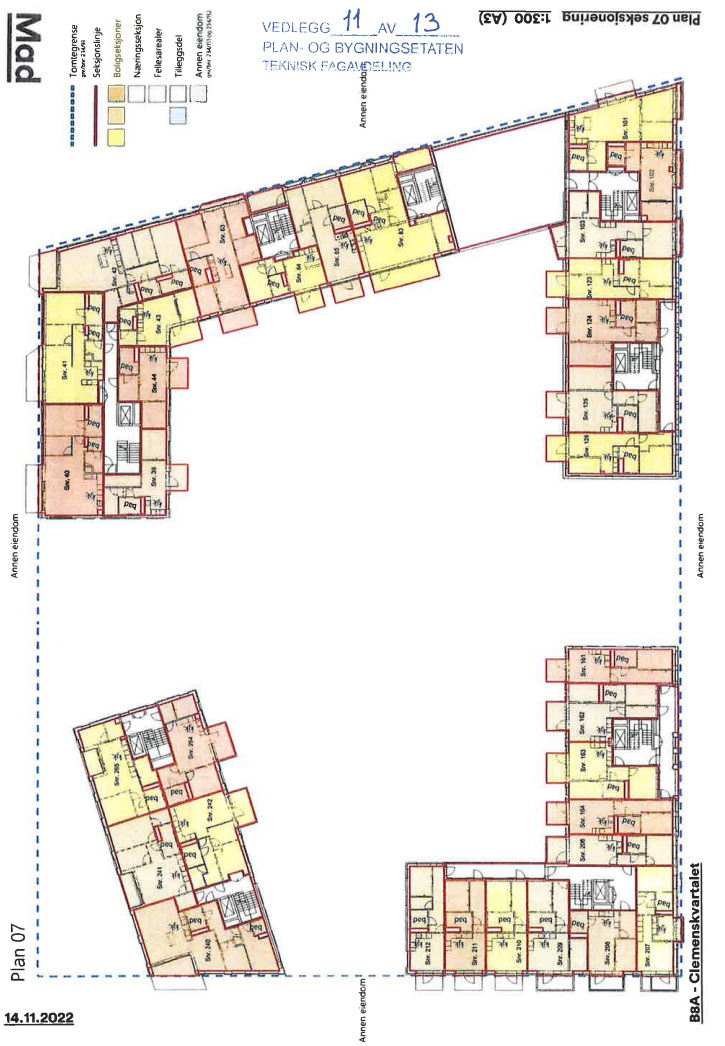
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26

VEDLEGG 10 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26

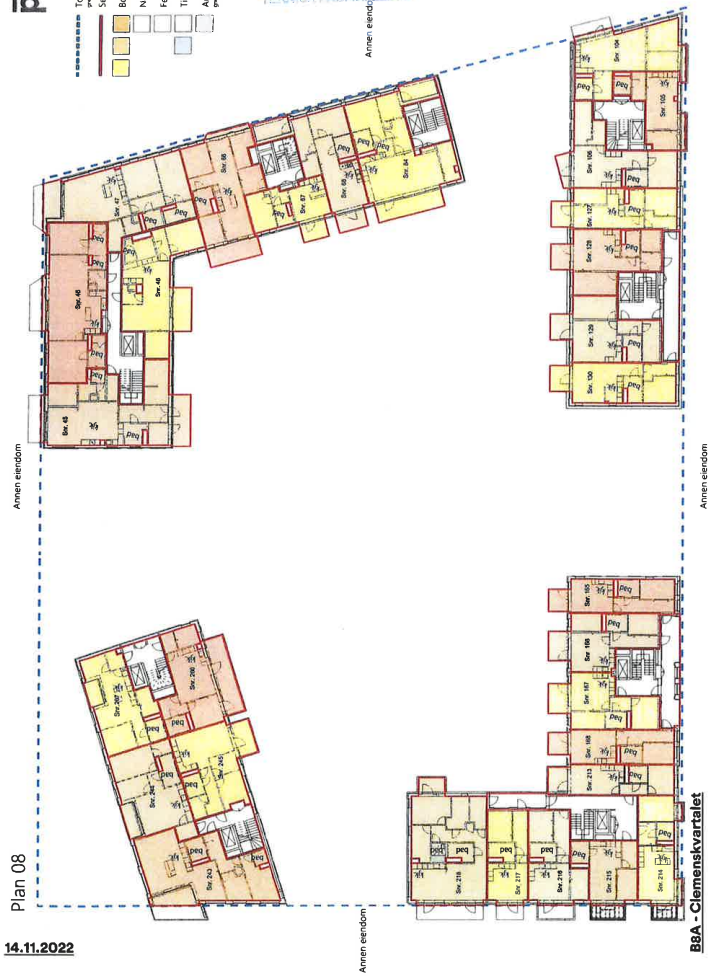
VEDLEGG 11 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26

VEDLEGG 12 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan 08 seksjonering 1:300 (A3)



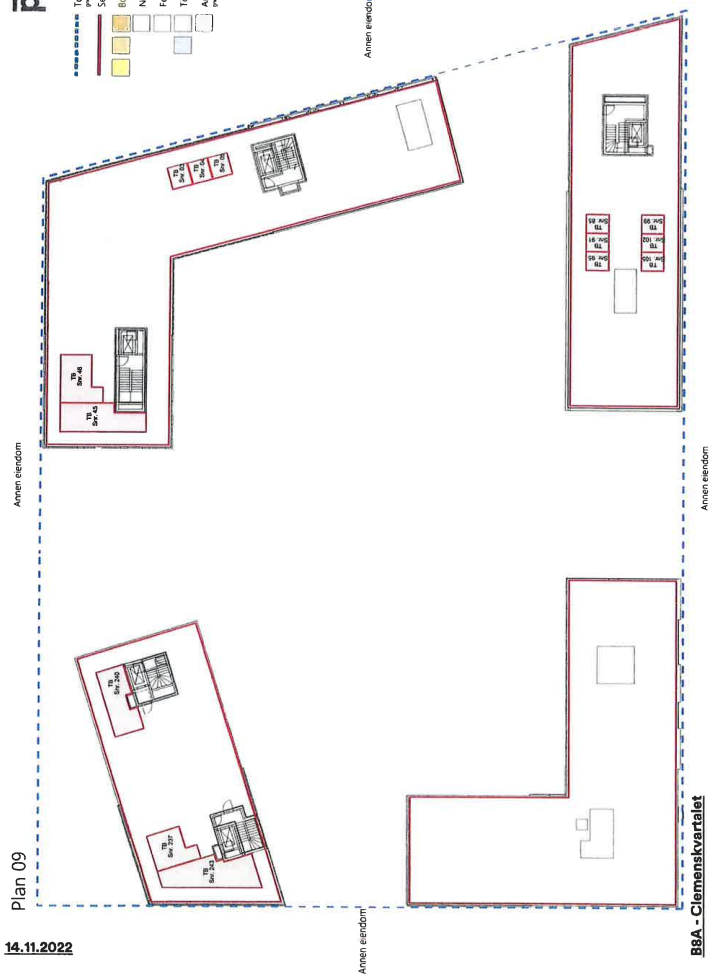
Plan 08

14.11.2022

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Uthentet 2023-10-23 10:26

VEDLEGG 13 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan 09 seksjonering 1:300 (A3)



Plan 09

14.11.2022

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0621/23
Vår referanse: 3328365/22684532
Bestilling: C3 2023-10-20 (4) 73

Dato
20.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
795458	200	25.7.2023	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	93	0	1

[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

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

Løpenummer for forretning: 61374357
Vedlegg: Ja

Doknr: 795458 Tinglyst: 25.07.2023
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
918274804	CLEMENSKVARTALET FBK AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	234	93

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

29.06.2023 14:04

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten 10.07.2023 EMSO
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
		45878946 Emilie Solheim

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Schjødt AS v/ Silje Sund	996 918 122		481 81 493

Adresse	Postnummer	Poststed
Postboks 2444 Solli	0201	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	234	93	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
248	918 274 804	Clemenskvartalet FBK AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
248	B	42	B
		Nevner = 20158	

Dato	Innsenderens underskrift

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal på tak, Plan 9, overføres til snr. 248 som ny tilleggsdel. Ingen endringer i sameiebrøken.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av samelet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssamelet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
248	Oslo, 24/4-23		Lars Holm
248	Oslo 24/4.23	Birger Kronborg	Birger Kronborg
	Oslo 25/4-23	Cathrine Karlsen	Cathrine Karlsen
	Oslo 24/4-23	Maria Louise Rognerud	Maria Louise Rognerud

Dato	Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 25/4-23		Cathrine Karlsen
Oslo 24/4-23	Maria Rognerud	Maria Louise Rognerud

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	234	93		248

Dato	Underskrift	Stempel
28.6.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0621/23
Vår referanse: 3328364/22684527
Bestilling: C3 2023-10-20 (4) 75

Dato
20.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
262893	200	10.3.2023	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	35	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

996918122

ERKLÆRING VEDRØRENDE DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV KAJAKKBRYGGE PÅ BISPEKILENS SYDSIDE

I forbindelse med utbyggingen av Clemenskvartalet på gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274 i Oslo kommune **(Clemenskvartalet)**, er det etablert en kajakkbrygge med tilhørende trapp **(Kajakkbryggen)** på gnr. 234 bnr. 35 i Oslo kommune, som vist på kart inntatt som vedlegg 1 til denne erklæringen.

HAV Eiendom AS, org.nr. 985 627 134, erklærer herved som eier og hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 35 i Oslo kommune, som bindende for seg og den til enhver tid eier av gnr. 234 bnr. 35 i Oslo kommune og senere fradelte parseller fra denne, at Kajakkbryggen skal til enhver tid være offentlig tilgjengelig for allmennheten, som skal ha uinnskrenket bruksrett til Kajakkbryggen.

Clemenskvartalet plikter å besørge og bekoste nødvendig drift og vedlikehold av Kajakkbryggen, samt nødvendig sikring av Kajakkbryggen.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på eiendommen gnr. 234 bnr. 35 og eiendommen gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274.

Dok.nr: 262893 Tinglyst: 10.03.2023
STATENS KARTVERK

Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 35 i Oslo kommune:

HAV Eiendom AS
org.nr. 985 627 134

Signatur:
Navn: INGVAR JULSEN WATHNE
Sted, dato: 08.03.2023

HAV Eiendom AS
org.nr. 985 627 134

Signatur:
Navn: INGVAR JULSEN WATHNE
Sted, dato: 08.03.2023

Snr 1-274
Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 93 i Oslo kommune:

Clemenskvartalet FBK AS
org.nr. 918 274 804

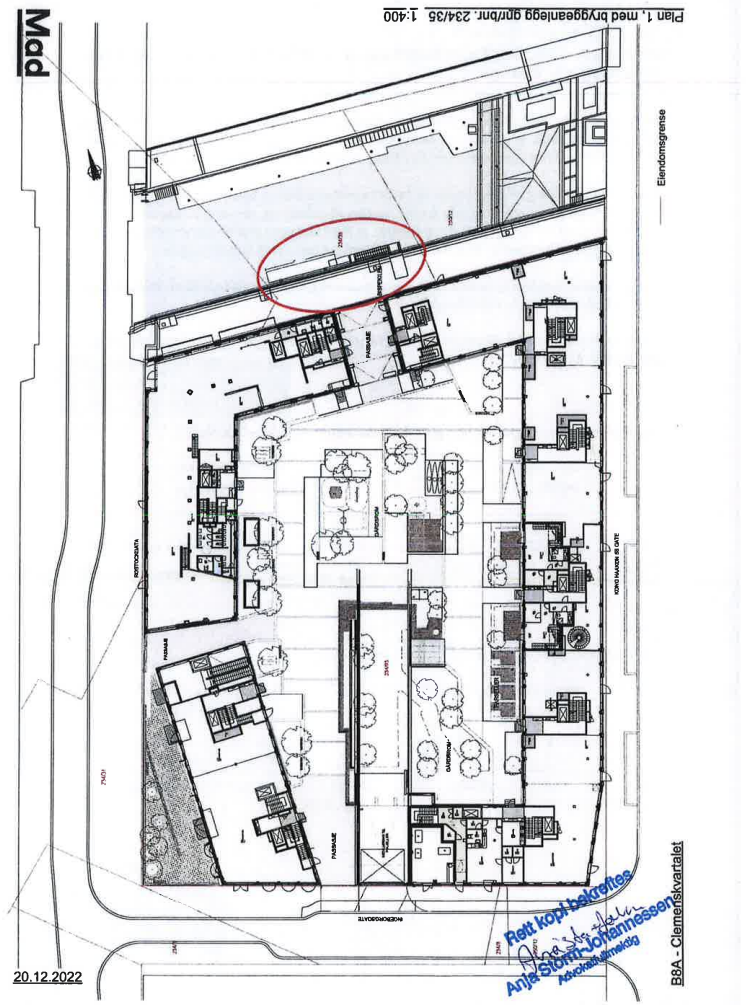
Signatur:
Navn: LARS HOLM
Sted, dato: Oslo, 8/3/23

Clemenskvartalet FBK AS
org.nr. 918 274 804

Signatur:
Navn: BIRGER KRONBORG
Sted, dato: OSLO 8.3.23

Rett kopi bekreftes
Anje Storm-Johannessen
Advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/262893/200
Uthentet 2023-10-23 10:26



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0005/25
Vår referanse: 3683403/25797393
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 127

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
242490	200	6.3.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	152	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

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

99698122

ERKLÆRING VEDRØRENDE RETT TIL GANG- OG KJØREADKOMST

Anleggseiendommen gnr. 234 bnr. 151 (**"Butikkeiendommen"**), og eiendommen gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274 i Oslo kommune (**"Clemenskvartalet"**) gis med dette rett til gang- og kjøreadkomst over anleggseiendommen gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune (**"Parkeringseiendommen"**).

Naboeiendommene gnr. 234 bnr. 134 (**"Vannkunsten syd"**), gnr. 234. bnr. 60 (**"Mariakvartalet"**) og gnr. 234 bnr. 119 i Oslo kommune (**"B9"**) (samlet omtalt som **"Naboeiendommene"**) og eventuelt fremtidig fradelte eiendommer fra disse, gis med dette rett til gang- og kjøreadkomst over Parkeringseiendommen for tilkomst til egne eiendommer.

Butikkeiendommen, Clemenskvartalet og Naboeiendommene skal dekke en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader til nedkjøringsrampe, kjøresone og porter etter nærmere avtale med Parkeringseiendommen.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune.

Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

Clemenskvartalet FBK AS
org.nr. 918 274 804

Signatur:
Navn: Lars Horn
Sted, dato: Oslo 1/3/23

Clemenskvartalet FBK AS
org.nr. 918 274 804

Signatur:
Navn: Birger Kronborg
Sted, dato: Oslo 1.3.23

Som urådighetshaver i gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr. 994 194 410

Signatur:
Navn: Anders Mogseth
Sted, dato: Eiendomsmegler
Oslo 02.03.23

Doknr: 242490 Tinglyst: 06.03.2023
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0005/25
Vår referanse: 3683404/25797398
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 128

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
242417	200	6.3.2023	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	93	0	1

[ ] 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

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

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0005/25
Vår referanse: 3683407/25797413
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 129

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
242417	200	6.3.2023	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	93	0	1

[ ] 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

Rekvirentens følgebrev-
919 918 122

ERKLÆRING OM SAMBRUKSAREALER

Undertegnede, hjemmelshaverne til eiendommen gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274 ("**Clemenskvartalet**"), gnr. 234 bnr. 151 ("**Butikkeiendommen**") og gnr. 234 bnr. 152 ("**Parkeringseiendommen**") i Oslo kommune (samlet "**Eiendommene**"), gir hverandre og den til enhver tid eier av Eiendommene, bruks- og/eller adkomstrettigheter til nærmere angitte arealer i Eiendommene slik angitt nedenfor og i vedlegg 1 og vedlegg 2 til denne erklæringen. Arealene benevnes samlet som "**Sambruksarealer**".

1. BRUKSRETT TIL TEKNISKE ROM

Clemenskvartalet, eller enkelte seksjoner i Clemenskvartalet som angitt i vedlegg 1, gis bruksrett til tekniske rom plassert i Butikkeiendommen merket med lilla farge i kartbilag inntatt som vedlegg 2.

Butikkeiendommen gis bruksrett til tekniske rom plassert i Clemenskvartalet merket med mørkeblå farge i kartbilag inntatt som vedlegg 2.

Både Parkeringseiendommen og Butikkeiendommen gis bruksrett til tekniske rom plassert i Clemenskvartalet eller enkelte seksjoner (som angitt i vedlegg 1) i Clemenskvartalet, merket med rosa farge i kartbilag inntatt som vedlegg 2.

Både Clemenskvartalet og Parkeringseiendommen gis bruksrett til tekniske rom plassert i Butikkeiendommen merket med lyseblå farge i kartbilag inntatt som vedlegg 2.

Bruksrettene som angis ovenfor gjelder de aktuelle tekniske rom i deres fulle utstrekning og alle de etasjer som de aktuelle tekniske rom er beliggende.

Eiendommene har rett og plikt til å forestå drift og vedlikehold av sin forholdsmessige andel av de arealer det gis bruksrett til, samt rett og plikt til å forestå all drift, vedlikehold og utskiftning av de tekniske installasjoner som rettighetshaverne har plassert/installert i de aktuelle arealene.

2. TEKNISKE FØRINGER

Eiendommene gir hverandre gjensidig rett til å legge, og ha liggende, tekniske anlegg og føringer gjennom Eiendommene. Den enkelte anlegg-/ledningseier har også rett til å utøve nødvendig vedlikehold og reparasjon av de tekniske anleggene/føringene.

3. ADKOMSTRETT

Eiendommene gis med dette en gjensidig adkomstrett over Eiendommene for nødvendig tilkomst til egen eiendom/installasjon der slik adkomst ikke er mulig eller hensiktsmessig på egen eiendom.

For å sikre adkomst til Sambruksarealene opplistet i punkt 1 over gis Eiendommene dessuten gjensidig adkomstrett over Eiendommene. Adkomstretten er begrenset til nødvendig adkomst for utøvelse av de rettigheter og plikter som påligger Eiendommene etter denne erklæring, og for øvrig etter nærmere avtale med den til enhver tid gjeldende eier av de enkelte Eiendommene

Doknr: 242417 Tinglyst: 06.03.2023
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig

4. FORVALTNING OG FORDELING AV KOSTNADER

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

1. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener én av Eiendommene, skal forestås av vedkommende Eiendom, og kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner av slike installasjoner skal dekkes av vedkommende Eiendom.

2. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som brukes av flere av Eiendommene i flerbruk, forestås av den tjenende eiendom, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom skal forestå forvaltningen. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette underpunkt 2 fordeles forholdsmessig mellom Eiendommene, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.

3. Forvaltningen av det fysiske rommet som installasjonene i Sambruksarealet befinner seg i forestås av den tjenende eiendom, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom skal forestå forvaltningen av rommet. Kostnadene til drift, vedlikehold av, og evt. utskiftninger (ekskl. installasjoner) i rommet fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.

5. TINGLYSING

Denne erklæringen tinglyses som en heftelse på Eiendommene.

***

Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274, gnr. 234 bnr. 151 og gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

	Clemenskvartalet FBK AS org.nr. 918 274 804	Clemenskvartalet FBK AS org.nr. 918 274 804
Signatur:		
Navn:	LARS HOLM	BIRGER KRONBORG
Sted, dato:	OSLO 1/3/23	OSLO 1.3.23

Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2023/242417/200
Uthentet 2025-02-21 11:11

Som urådighetshaver i gnr. 234 bnr. 93 og gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr. 994 194 410

Signatur:
Navn: Anders Mogseth
Sted, dato: Oslo, 02.07.23
Eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig

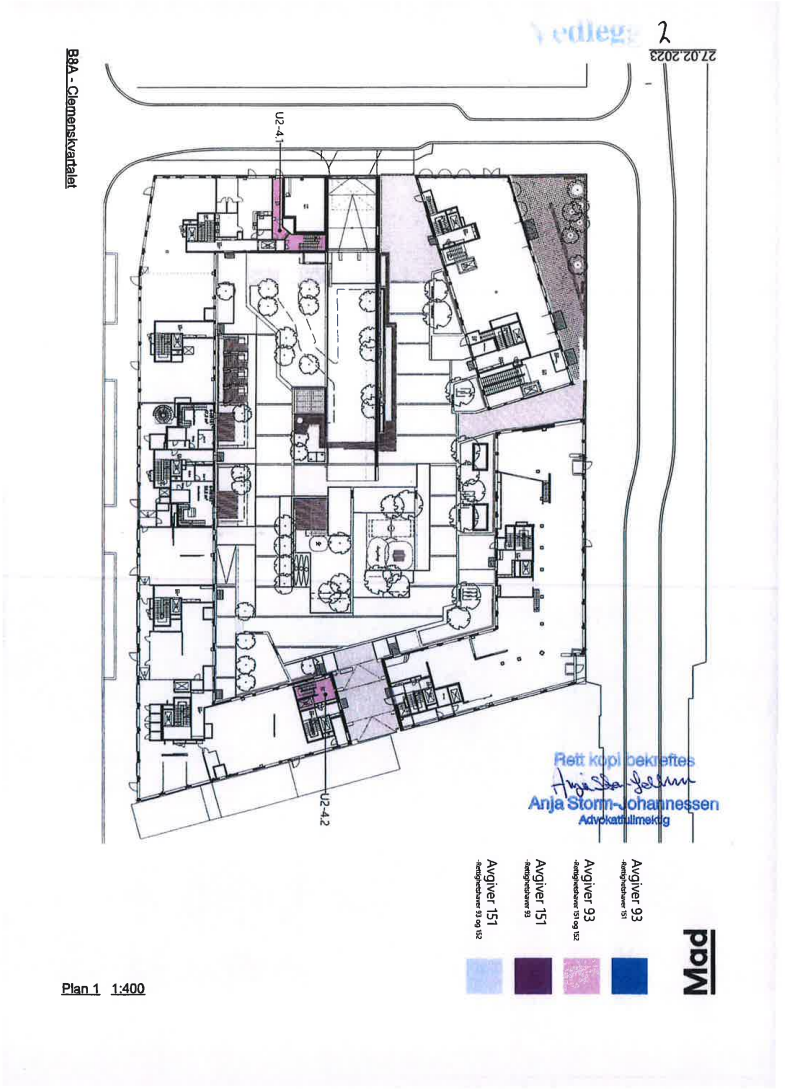
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2023/242417/200
Uthentet 2025-02-21 11:11

Vedlegg 1

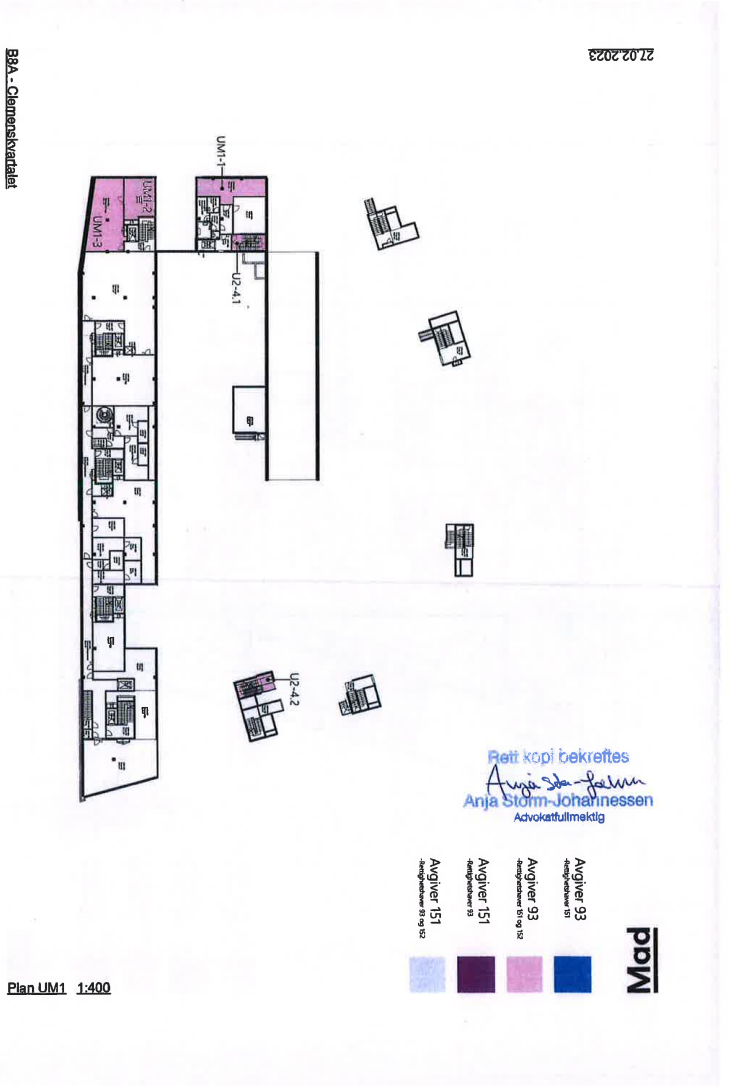
Oversikt over sambruksarealer

Rom	Etasje	Avgivereiendom	Rettighetshaver	Funksjon
U2-1	U2	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr 234. bnr. 151 og gnr. 234 gnr. 152	Avkast
U2-2	U2	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr. 234 bnr. 151	Spillvannpumpe, fettutskiller
U2-3	U2	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr. 234 bnr. 151	Spillvannspumpe, fettutskiller
U2-4.1 og 4.2	U2	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr 234. bnr. 151 og gnr. 234 gnr. 152	Innsatstrapp (går opp til plan 1)
U2-5	U2	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr. 234 bnr. 151	Spillvannspumpe/fettuts killer
U1-1	U1	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr 234. bnr. 151 og gnr. 234 gnr. 152	Søppelrom FBK
U1-2	U1	Gnr. 234 bnr. 151	gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274	Ventilasjon
U1-3	U1	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr 234. bnr. 151 og gnr. 234 gnr. 152	Telerom
U1-4	U1	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr. 234 bnr. 151	Korridor vest - Brannrøming og atkomst til garderober
U1-5	U1	Gnr. 234 bnr. 151	Gnr 234. bnr. 93 og gnr. 234 gnr. 152	Teknisk rom (aggregat)
U1-6	U1	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr 234. bnr. 151 og gnr. 234 gnr. 152	Hovedtavle
U1-7	U1	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr 234. bnr. 151 og gnr. 234 gnr. 152	Telerom
U1-8	U1	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr 234. bnr. 151 og gnr. 234 gnr. 152	Varmesentral/kjøling
UM1-1	UM1	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr 234. bnr. 151 og gnr. 234 gnr. 152	Rom for hovedstoppekran
UM1-2	UM1	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 1-274	Gnr 234. bnr. 151 og gnr. 234 gnr. 152	Sprinkleranlegg
UM1-3	UM1	Gnr. 293 bnr. 93 snr. 274	Gnr 234. bnr. 151 og gnr. 234 gnr. 152	Kjølesentral

Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig



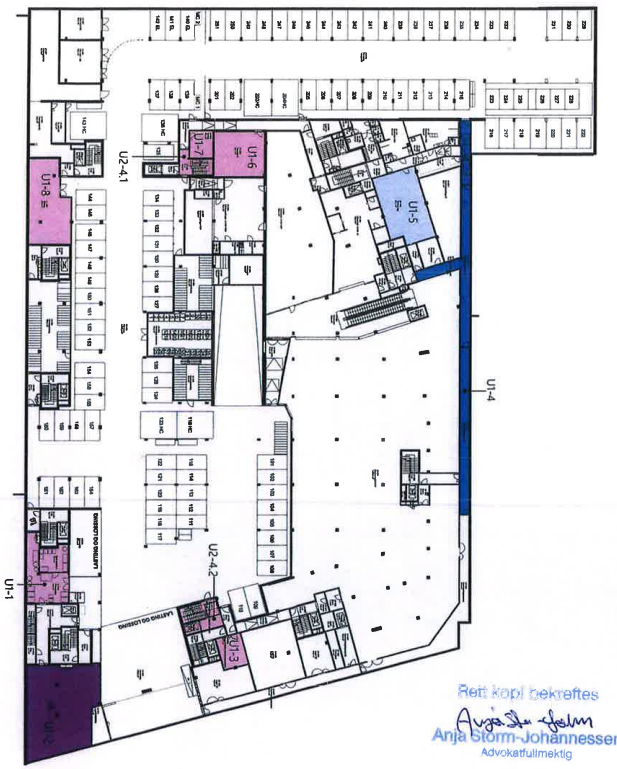
Plan 1 1:400



Plan UM1 1:400

B8A - Clemenskvartalet

27.02.2023



Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig

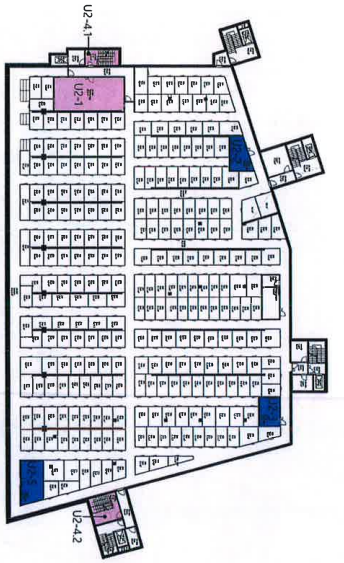
Avgiver 93 -Retsgrenseverker 151
Avgiver 93 -Retsgrenseverker 151 og 152
Avgiver 151 -Retsgrenseverker 93
Avgiver 151 -Retsgrenseverker 93 og 152

Mad

Plan U1 1:400

B8A - Clemenskvartalet

27.02.2023



Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig

Avgiver 93 -Retsgrenseverker 151
Avgiver 93 -Retsgrenseverker 151 og 152
Avgiver 151 -Retsgrenseverker 93
Avgiver 151 -Retsgrenseverker 93 og 152

Mad

Plan U2 1:400

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 20.02.25 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet	**Vår ref.:**	2125/124	**Fødselsdato eier:**	02.12.1978
Rostockgata 76	**Type:**	Boligsameie		
0194 OSLO	**Eiere:**	Anwar Rahim Awan		
Organisasjonsnr: 931 070 878	**Seksjonsnr:**	124		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 808**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 719
Tilleggsytelser:	Kollektiv avtale internett	159
Måler:	2125 Techem avleser - Varme : Enhet: 2125/124 - Varme (21251 - 124)	930

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:	Cathrine Karlsen
Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 96 A
Postnr/-sted:	0485 OSLO
Telefon:	Mob.: 41623700
E-post:	styrelederoslo@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.02.2025

Utestående saldo: **3 808**

Felleskostnader:	3 808	Restanse:	3 808
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	512
Annen formue:	15 296	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	124	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	234/93 - seksjon:124		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6569.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4903569

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	27.03.2023	Første innflytting:	27.03.2023	SSBnr:	H0701
Etasje:	7	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 20.02.25 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet	**Vår ref.:**	2125/124	**Fødselsdato eier:**	02.12.1978
Rostockgata 76	**Type:**	Boligsameie		
0194 OSLO	**Eiere:**	Anwar Rahim Awan		
Organisasjonsnr: 931 070 878				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Oppgang 5

Fasiliteter:

Sameiet har egen hjemmeside: https://www.sameietclemenskvartalet.no

Obs ved salg av p-plass: ved salg av p-plass må det sendes melding BÅDE til parkering@usbl.no og styret - styret@sameietclemenskvartalet.no

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

Bredbånd - kollektiv avtale NextGen Tel.

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

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 eierseksjonssameiet

Clemenskvartalet

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet ("**Sameiet**") består av 267 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner.

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

§ 2-1 Generelt
Seksjonen kan ikke skilles fra 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, eierseksjonsloven, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

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

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

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

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

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

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

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

§ 2-2 Fellesarealer
Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

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

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

§ 2-3 Heftelser og rettigheter tilknyttet Sameiets eiendom
Allmennheten har rett til ferdsel og opphold på felt T4 (torgareal i eiendommens sydvestre hjørne) gjennom erklæring med dokumentnummer 924904, tinglyst 07.10.2015 i eiendommen.

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

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.

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

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

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

§ 2-4 Kjelleretasjene og Kjellersameiet
Deler av kjelleretasjene inneholder diverse fellesarealer, herunder boder for boligene, tekniske rom og kommunikasjonsareal, og inngår i Sameiets eiendom i henhold til seksjoneringstegningene. Øvrig kjellerareal ligger utenfor Sameiets eiendom og er organisert som to separate anleggseiendommer med gnr. 234 bnr. 151 ("**Butikkeeiendommen**") og gnr. 234 bnr. 152 ("**Parkeringseiendommen**"). Butikkeiendommen består av næringslokaler som vil eies av utenforstående tredjepart. Sameiet har ingen eierinteresser i Butikkeiendommen.

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

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

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

§ 2-5 Sambruksarealer

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

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

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

1) Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Kjellersameiet i Parkeringseiendommen, eller enkelte sameiere innenfor Kjellersameiet, skal forestås av Kjellersameiet. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 1 fordeles på rettighetshaverne i Kjellersameiet etter prinsippene som gjelder i Kjellersameiets vedtekter. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Butikkeiendommen skal forestås av Butikkeiendommen, og kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner av slike installasjoner skal dekkes av Butikkeiendommen. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Sameiet, eller flere seksjoner i Sameiet, skal forestås av Sameiet. Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av slike installasjoner skal dekkes etter bestemmelsene om kostnadsdeling i vedtektenes § 3 nedenfor.

2) Forvaltningen av installasjoner i Sambruksareal som brukes av Sameiet, Parkeringseiendommen og Butikkeiendommen i flerbruk, forestås av den tjenende eiendom/sameie, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom/sameie skal forestå forvaltningen. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 3 fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.

3) Forvaltningen av det fysiske rommet som installasjonene i Sambruksarealet befinner seg i forestås av den tjenende eiendom, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom/sameie skal forestå forvaltningen av rommet. Kostnadene til drift, vedlikehold av, og evt. utskiftninger (ekskl. installasjoner) i rommet fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.

§ 3
FELLESUTGIFTER OG -INNTEKTER
Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

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

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

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

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Snøbrøyting, 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.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, herunder fellesarealer som næringsseksjonene har vedtektsbestemt enerett til å bruke i henhold til vedtektenes punkt 2-2, 3. avsnitt, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i Sambruksarealer som kun tjener en eller enkelte av næringsseksjonene, bæres av den/de aktuelle næringsseksjonene.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til alle/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.
- Eventuell felles utvendig vindusvask av vinduer tilhørende boligseksjonene
- Kostnader til til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) boligseksjoner i fellesskap, herunder fellesarealer som boligseksjonene har vedtektsbestemt enerett til å bruke i henhold til vedtektenes punkt 2-2, 3. avsnitt, betales alene av de aktuelle boligseksjoner.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av installasjoner i Sambruksarealer som kun tjener boligseksjoner i Sameiet.
- Kostnader forbundet med Sameiets eierandel i Parkeringseiendommen, jf. §2-4 annet avsnitt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig 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
KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA
Sameiet kan innenfor regelverket om personopplysninger, installere kameraovervåkning av inngangspartier, bodarealer og kjeller. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes. Kameraovervåkningen skal merkes med skilt og i så liten grad som mulig ta opp områder der offentligheten har tilgang. Kameraopptak med lyd skal ikke brukes. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåkning overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbegjæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger. Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen har på samme måte rett til å etablere kameraovervåkning i sine arealer i kjeller.

§ 7
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

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

§ 8
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

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

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

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

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

§ 9
OM STYREMØTER
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

§ 10
ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

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

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

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (per e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

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

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

§ 13
OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

§ 14
FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 15
MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16

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

§ 17
FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser og annen utvendig solavskjerming, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

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

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

§ 19
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET 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 dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 20
FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 21
VELFORENING
Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Bispevika/Bjørvika.
Seksjonseierne i sameiet har plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

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

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

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

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

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

Husordensregler

Regler for boligseksjonene i Clemenskvartalet

1 INNLEDNING

1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.4 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i leilighet.

2 FELLESAREAL

2.1 Det er forbudt å røyke på innvendige og utvendige fellesarealer, garasjen, utenfor hovedinnganger eller private balkonger.

2.2 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.3 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne i søppelrommet.

2.4 Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget og er til sjenanse for barn og voksne som bruker arealene.

2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.

2.6 Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.

2.8 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.9 Matsøl ol. fra søppelposer ol. som tilgriser fellesarealer og heis må vaskes bort raskt for å hindre ytterligere tilgrising.

3 LEILIGHETER

3.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

3.3 Fettfilter til avtrekksviften på kjøkkenet bør minimum vaskes 2 ganger pr. år.

3.4 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr. år.

4 BALKONGER

4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende er ikke tillatt.

4.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.

4.3 Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

4.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, foliering av glass eller lignende. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.

4.6 Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.

5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Dette gjelder også trapperom med heiser, bodarealer og garasjen. Det er best om områdene i bakhagen som er beregnet til lek og utfoldelse for barn blir benyttet.

5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.4 Skal man ha (bråkete) selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. For bruk av takterrasse til sosiale samlinger er det trolig klokt med et slik varsel så områder ikke «dobbelbookes».

5.5 Beboerne plikter å verne om vegetasjon i felles utearealer.

5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

6 KRAV OM KILDESORTERING

6.1 Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene:

6.2 For plastavfall brukes de blå posene og for matavfall benyttes de grønne posene fra Oslo kommune. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.

6.3 Holsholdningsavfall, plastemballasje og matavfalll skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.

6.4 Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer og det er ønskelig at esker deles opp for tilpasning til container.

6.5 Glass- og metallemballasje skal kastes i egen container. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Sørenga minigjenbruksstasjon.

6.6 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

7 SKILT OG OPPSLAG

7.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

7.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

8 BREDBÅND

8.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av NextGenTel.

8.2 Det er ikke tillat å sette opp private antenner eller satelittmottakere utenfor leilighetene.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens fellesareal.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 DYREHOLD

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

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

12 TRYGGHET

12.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

12.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til enhver tid er låst.

12.3 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller via hovedinngangsdører. Mange tilfeller av innbrudd er kjent i vårt område.

13 MELDEPLIKT

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet 24.8. - 28.08.2024 kl. 23:59 - Digitalt årsmøte via i Bonabo på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Cathrine Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall stemmer til protokollen.

Vedtak:
Totalt antall stemmer: 76

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Omgjøring av vedtak om avvikling av Heime som leverandør

Årsmøtet 2024 vedtok å avslutte avtalen med Heime på grunn av høy kostnad (kr 100.000 per år) og lav opplevd nytteverdi (lav andel aktive brukere, "utrivelig tone" i diskusjoner). Avtalen løper ut september. Administrasjon og booking av gjesteleiligheter og kajakker er Heime-appens viktigste funksjon for sameiet.

Årsmøtet fikk ikke informasjon før beslutningen ble fattet, om kostnader ved å bytte til alternative løsninger for administrasjon og booking av gjesteleiligheter og kajakker. Styret har nå innhentet tilbud på dette.

Beste løsning blant de fire alternative leverandørene vi har vurdert koster ca. 46.000 inkl mva per år fra og med år to, gitt vårt antall brukere og utleieobjekter, og våre krav til funksjonalitet. Første år med alternativ leverandør vil koste 77.000 inkl. mva på grunn av byttekostnader knyttet til innkjøp og installasjon av nye låser for leiligheter og kajakker.

Samtidig har vi mottatt nytt tilbud fra Heime med betydelig redusert pris. Ny pris på avtalen er kr 50.000 inkl. mva. pr år.

Styret mener dette endrer forutsetningene, og fremmer derfor igjen dette som en sak for årsmøtet.

Styret har vurdert fire potensielle bookingløsninger (to norske, to utenlandske) opp mot kriteriene vi anser som viktige. Sammenlignet med disse vurderer vi Heime som beste alternativ på faktorene funksjonalitet, betalingsløsning, sikkerhet og brukervennlighet; likeverdig på pris; og nest best på kundeservice.

Sammenlignet med beste alternativ gir Heime:

- Omtrent samme årspris
- Bedre funksjonalitet
- App-basert brukervennlig løsning (alternativer krever innlogging via nett hver gang)
- Mindre manuell administrasjon for Styret (f.eks. raskere effektuering av refusjoner)
- Mindre jobb og ingen avbrudd i leietilbudet (behøver ikke skifte låser og teste nytt system)
- Mindre jobb for beboerne (slipper å registrere seg på nytt og sette passord i ny tjeneste)
- Tryggheten i en løsning vi vet fungerer
- Mulighet til å påvirke videre utvikling av plattformen

Heimes øvrige funksjoner vil bestå som i dag, med unntak av "Melding til Styret" som vil avvikles. Vi ønsker å samle alle henvendelser og dialog på mail eller via kontaktfunksjonen på våre nye nettsider som lanseres innen 1. oktober.

Styret anbefaler å avslutte eksisterende avtale med Heime, og tegne ny avtale med nye betingelser:

- Årspris kr 50 000 per år.

- Løpende avtale med mulighet til oppsigelse med to måneders varsel.

- Prisjusteringer ut over normal KPI-justering skal avtales skriftlig mellom partene.

Hvis forslaget blir nedstemt så vil styret inngå avtale med den andre leverandøren, som er nest beste løsning til en kostnad på ca. kr 46 000 per år+ ekstra kostnad for etableringen første året. Det for å sikre at vi har en løsning for booking av kajakker og gjesteleiligheter.

Styrets innstilling:
Styret mener at Heime med en betydelig redusert kostnad, er den beste løsningen for å ivareta bookingen av gjesteleiligheter og kajakker. Dette er basert på funksjon og kostnadene

for de andre alternativene. Styret anbefaler årsmøtet å stemme for vedtaket.

Styrets forslag til vedtak:
Styret avslutter eksisterende avtale med Heime, og tegner ny avtale med Heime med nye betingelser.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 71
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 74

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.
Styret avslutter eksisterende avtale med Heime, og tegner ny avtale med Heime med nye betingelser.

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	29.08.2024
Protokollvitne	Cathrine Karlsen (sign.)	29.08.2024

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Marie Bager

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall frammøtte med stemmerett: 63 + 68 for næringsseksjonene
Antall fullmakter: 2
Totalt: 133

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 380 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning

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

Det er innhentet tilbud for følgende:
- Ved de 5 inngangene til bodanlegg U2
- I de 3 sykkelrommene U1
- Søppelrom U1

Pris
Elektro og installasjon kr 63 719 inkl.mva.
Kamerautstyr kr 20 000 inkl.mva.
Skilting kr 2000 inkl.mva
Oppsett av utstyr, ukjent pris.
Totalpris avrundet til kr 90 000 inkl.mva.

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

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

5.2 Vekterordning i Clemenskvartalet

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

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

Forslag til vedtak:
Det innføres permanent vekterordning kveld og natt i Clemenskvartalet.
Styret innhenter tilbud og ulike løsninger og presenterer beboerne.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Valg av valgkomité og endring av vedtektene

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

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

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

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

Styret foreslår følgende alternative ordlyd som nytt andre ledd i § 8 i vedtektene:
«Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av to til tre personer som velges for ett år av gangen.»

Vedtak:

Følgende ordlyd som nytt andre ledd i § 8 i vedtektene ble vedtatt:
«Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av to til tre personer som velges for ett år av gangen.»

5.4 Valg av 2 nye styremedlemmer hvert år

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.5 Valg av intern styreleder

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

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

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

2024.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Avtale med Heime fra høsten 2024

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Det inngås ikke ny avtale med Heime.

5.7 Kommunikasjon med styret

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

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

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

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

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

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

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

Mange sameier løser saksbehandling og beboerkommunikasjon med bruk av digitale

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.8 Begrense antall dager tillatt for kortidsutleie av boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret ønsker et tillegg i vedtektene §2.1, 6. avsnitt:
Seksjonseiere som driver kortidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange døgn de leier ut og til hvem.

Vedtak:

Følgende ordlyd i §2-1, 6. ledd ble vedtatt:
"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60** døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på **60** døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.
Seksjonseiere som driver kortidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange døgn de leier ut og til hvem."

5.9 Regler for korttidsparkering i gårdsrommet

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.10 Reservasjon av takterrasser og drivhus

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Sak 5.10.1 til avstemming:
Det blir ikke mulig å reservere takterrasser for privat bruk.

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

Sak 5.10.2. til avstemming:
Det blir mulig å reservere takterrassene der drivhusene er (terrasse ved drivhus 76 og terrasse ved drivhus 96).

Sak 5.10.3. til avstemming:
Det blir ikke tillatt å reservere takterrasser eller drivhus på høytids- og helligdager som 17. mai, St.hans, påske og nyttårsaften.

Sak 5.10.4 til avstemming:
Styret gis fullmakt til å vurdere behovet for regulering av reservasjonsretten når sameiet får noe mer erfaring med hvor mye tilbudet benyttes, og gis fullmakt til å fjerne reservasjonsretten til drivhusene og tilhørende takterrasser, dersom bruken medfører skade på inventar og planter.

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

Vedtak:
Saken utsettes til årsmøtet 2025.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

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

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

Vedtak:
Ikke aktuelt.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Morten Rolf Johansen - for 2 år (representerer næring).
Valgt ble: Ole Petter Nyhaug - for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Raymond David Henriksen og Torben Gjertsen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Øyvind Magerøy - for 1 år.
Valgt ble: Khalid Saeed - for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Marie Bager - for 1 år.
Valgt ble: Richard Borg - for 1 år.
Valgt ble: Marita Bergtun - for 1 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder: Cathrine Karlsen
Styremedlem: Morten Rolf Johansen
Styremedlem: Ole Petter Nyhaug
Styremedlem: Kristian Birkan
Styremedlem: Runar Punktum Nordli-Olsen
Varamedlem: Øyvind Magerøy
Varamedlem: Khalid Saeed

Marianne L. Elshaug / s/
Møteleder
Hilde Marie Bager / s/
Valgt av årsmøtet

Innkalling til digitalt ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Det innkalles til digitalt ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Tid: 19.8.2024 kl. 08.00 - 28.8.2024 kl. 23.59
Høringsperiode 22.8.2024 kl. 08.00 - 23.8.2024 kl. 16.00
Stemmeperiode 24.8.2024 kl. 08.00 - 28.8.2024 kl. 23.59

Sted: Digitalt årsmøte via i Bonabo på usbl.no

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 Omgjøring av vedtak om avvikling av Heime som leverandør

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster vil framkomme i det ekstraordinære årsmøtet.

2. Omgjøring av vedtak om avvikling av Heime som leverandør

Årsmøtet 2024 vedtok å avslutte avtalen med Heime på grunn av høy kostnad (kr 100.000 per år) og lav opplevd nytteverdi (lav andel aktive brukere, "utrivelig tone" i diskusjoner). Avtalen løper ut september. Administrasjon og booking av gjesteleiligheter og kajakker er Heime-appens viktigste funksjon for sameiet.

Årsmøtet fikk ikke informasjon før beslutningen ble fattet, om kostnader ved å bytte til alternative løsninger for administrasjon og booking av gjesteleiligheter og kajakker. Styret har nå innhentet tilbud på dette.

Beste løsning blant de fire alternative leverandørene vi har vurdert koster ca. 46.000 inkl mva per år fra og med år to, gitt vårt antall brukere og utleieobjekter, og våre krav til funksjonalitet. Første år med alternativ leverandør vil koste 77.000 inkl. mva på grunn av byttekostnader knyttet til innkjøp og installasjon av nye låser for leiligheter og kajakker.

Samtidig har vi mottatt nytt tilbud fra Heime med betydelig redusert pris. Ny pris på avtalen er kr 50.000 inkl. mva. pr år.

Styret mener dette endrer forutsetningene, og fremmer derfor igjen dette som en sak for årsmøtet.

Styret har vurdert fire potensielle bookingløsninger (to norske, to utenlandske) opp mot kriteriene vi anser som viktige. Sammenlignet med disse vurderer vi Heime som beste alternativ på faktorene funksjonalitet, betalingsløsning, sikkerhet og brukervennlighet; likeverdig på pris; og nest best på kundeservice.

Sammenlignet med beste alternativ gir Heime:

- Omtrent samme årspris
- Bedre funksjonalitet
- App-basert brukervennlig løsning (alternativer krever innlogging via nett hver gang)
- Mindre manuell administrasjon for Styret (f.eks. raskere effektuering av refusjoner)
- Mindre jobb og ingen avbrudd i leietilbudet (behøver ikke skifte låser og teste nytt system)
- Mindre jobb for beboerne (slipper å registrere seg på nytt og sette passord i ny tjeneste)
- Tryggheten i en løsning vi vet fungerer
- Mulighet til å påvirke videre utvikling av plattformen

Heimes øvrige funksjoner vil bestå som i dag, med unntak av "Melding til Styret" som vil avvikles. Vi ønsker å samle alle henvendelser og dialog på mail eller via kontaktfunksjonen på våre nye nettsider som lanseres innen 1. oktober.

Styret anbefaler å avslutte eksisterende avtale med Heime, og tegne ny avtale med nye betingelser:

- Årspris kr 50 000 per år.

- Løpende avtale med mulighet til oppsigelse med to måneders varsel.

- Prisjusteringer ut over normal KPI-justering skal avtales skriftlig mellom partene.

Hvis forslaget blir nedstemt så vil styret inngå avtale med den andre leverandøren, som er nest beste løsning til en kostnad på ca. kr 46 000 per år+ ekstra kostnad for etableringen første året. Det for å sikre at vi har en løsning for booking av kajakker og gjesteleiligheter.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Styret avslutter eksisterende avtale med Heime, og tegner ny avtale med Heime med nye betingelser.

Styrets innstilling: Styret mener at Heime med en betydelig redusert kostnad, er den beste løsningen for å ivareta bookingen av gjesteleiligheter og kajakker. Dette er basert på funksjon og kostnadene for de andre alternativene. Styret anbefaler årsmøtet å stemme for vedtaket.



INNKALLING 2024

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Dronning Eufemias gate 8, Auditoriet DEG8

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 380 000 ,- godkjennes og fordeles internt i styret. Det er egen avtale med ekstern styreleder.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning

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

Det er innhentet tilbud for følgende:
- Ved de 5 inngangene til bodanlegg U2
- I de 3 sykkelrommene U1
- Søppelrom U1

Pris
Elektro og installasjon kr 63 719 inkl.mva.
Kamerautstyr kr 20 000 inkl.mva.
Skilting kr 2000 inkl.mva
Oppsett av utstyr, ukjent pris.
Totalpris avrundet til kr 90 000 inkl.mva.

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

5.2 Vekterordning i Clemenskvartalet

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

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

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

Styret innhenter tilbud og ulike løsninger og presenterer beboerne.

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

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

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

5.3 Valg av valgkomité og endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår følgende alternative ordlyd som nytt andre ledd i

§ 8 i vedtektene:

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

5.4 Valg av 2 nye styremedlemmer hvert år

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Dagens vedtekter har følgende ordlyd:

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

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

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

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

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

vedtektene).

Styret anbefaler å stemme mot vedtektsendringen.

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

5.5 Valg av intern styreleder

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

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

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

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

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

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

5.6 Avtale med Heime fra høsten 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

kan håndtere bookinger av gjesteleiligheter.

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

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

5.7 Kommunikasjon med styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

implementere det innen 1.8.2024

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

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

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

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

Styret anbefaler at forslaget avvises.

5.8 Begrense antall dager tillatt for kortidsutleie av boligen

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Dagens vedtekter:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 Regler for korttidsparkering i gårdsrommet

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

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

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

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

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

foreslå egne:

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

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

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

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

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

5.10 Reservasjon av takterrasser og drivhus

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

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

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

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

Forslag til vedtak: **Sak 5.10.1 til avstemming:**

Det blir ikke mulig å reservere takterrasser for privat bruk.

Saken krever simpelt flertall.

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

Sak 5.10.2. til avstemming:

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

Sak 5.10.3. til avstemming:

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

Sak 5.10.4 til avstemming:

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

6.1 Valg av leder

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

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

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

Forslag til vedtak: Styreleder velges av årsmøtet med simpelt flertall

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Raymond David Henriksen og Torben Gjertsen er på valg.

Forslag til vedtak: Det velges 2 nye varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 250 734	0
B. Endring arbeidskapital	**2 250 734**	**0**
C. Arbeidskapital	**2 250 734**	**0**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	5 246 583	0
Kortsiktiggjeld	-2 995 849	0
C Arbeidskapital	**2 250 734**	**0**

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

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

Balanse 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

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

Balanse 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

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

Sted:_____ Dato:_____

Cathrine Karlsen Styreleder	Runar Punktum Nordli-Olsen Styremedlem	Kristian Birkan Styremedlem
Øyvind Magerøy Styremedlem	Elise Karita Halvorsrød Styremedlem	Maria Louise Rognerud Styremedlem

2125 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet Org. nr 931070878

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

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

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

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

Noter årsregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 4 - Andre driftsinntekter

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

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

Penneo document key: C1108-D4A55-QZDMF-ZJBEF-ZSG73-WUEG8

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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: C1108-D4A55-QZDMF-ZI3EF-ZSG73-WUEG8

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-19 22:29:23 UTC
bankID

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Penneo Dokumentnøkkel: C1108-D4A55-QZDMF-ZI3EF-ZSG73-WUEG8

Årsmelding 2023 - Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

Sikkerhet og vakthold i sameiet

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

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

Kommunikasjon mellom styret og beboere

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

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

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

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

Reklamasjoner og mangler

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

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

Heis og driftsproblemer

Totalt er det meldt fra om 287 heisstans-henvendelser samlet via e-post, Heime, SMS og telefon.
Det har vært store utfordringer med heisene i innflyttingsperioden og gjennom året som har gått. Styret reklamerer hver gang det er stans, slik at vi får avdekket om det er grunnlag for reklamasjon eller brukerfeil. Det har vært mange tilfeller av heisstans som skyldes brukerfeil og annet som går under drift.

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

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

Varmekonvektor og kjøling av boligene på sommeren

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

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

Arbeid i næringslokaler, lekkasjer og vanninnsig i kjelleren

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

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

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

Uforutsette hendelser

Strømstans

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

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

Brannttilløp

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

Massedød av fugl på takterrasser

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

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

Clemenskvartalet Kjellersameie

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

Nyttig informasjon

Søppelsug

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

Glass & metall

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

Renhold og bruk av avfallsrom

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

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

Takterrasser og drivhus

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

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

Parkering i bakgård

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2024



CATHRINE KARLSEN

Bistand som styreleder, autorisert regnskapsfører og rådgiver

KONTAKT

TELEFON:
416 23 700

E-POST:
styrelederoslo@gmail.com

ARBEIDSERFARING

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

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

2014 - 2018 Teamleder nye kunder/ autorisert regnskapsfører Boligbyggelaget Usbl
Resultat- og personalansvar for team nye boligselskaper, egen portefølje, leder for salgskoordinering og kvalitetskontroll på regnskap.

2012 – 2014 Rådgiver/ autorisert regnskapsfører Boligbyggelaget Usbl
Rådgivning til egen kundeportefølje i tillegg til nye kunder, kvalitetskontroll, årsmøter m.m.

2010 - 2012 Autorisert regnskapsfører, Boligbyggelaget Usbl
Regnskapsportefølje, kvalitetskontroll m.m.

2009-2010 Regnskapsfører Autozentrum
Regnskap, lønn, rapporter for kunder

2008- 2009 Regnskapsfører, Consis Oslo AS
Regnskap a-ø for kundeportefølje

UTDANNING:

2008 - 2010 Handelshøyskolen BI i Oslo
Deltidstudier- Bachelorgrad Regnskap- autorisert regnskapsfører

2006 – 2009 Handelshøyskolen BI i Oslo
Bachelorgrad i Eiendomsmegling

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

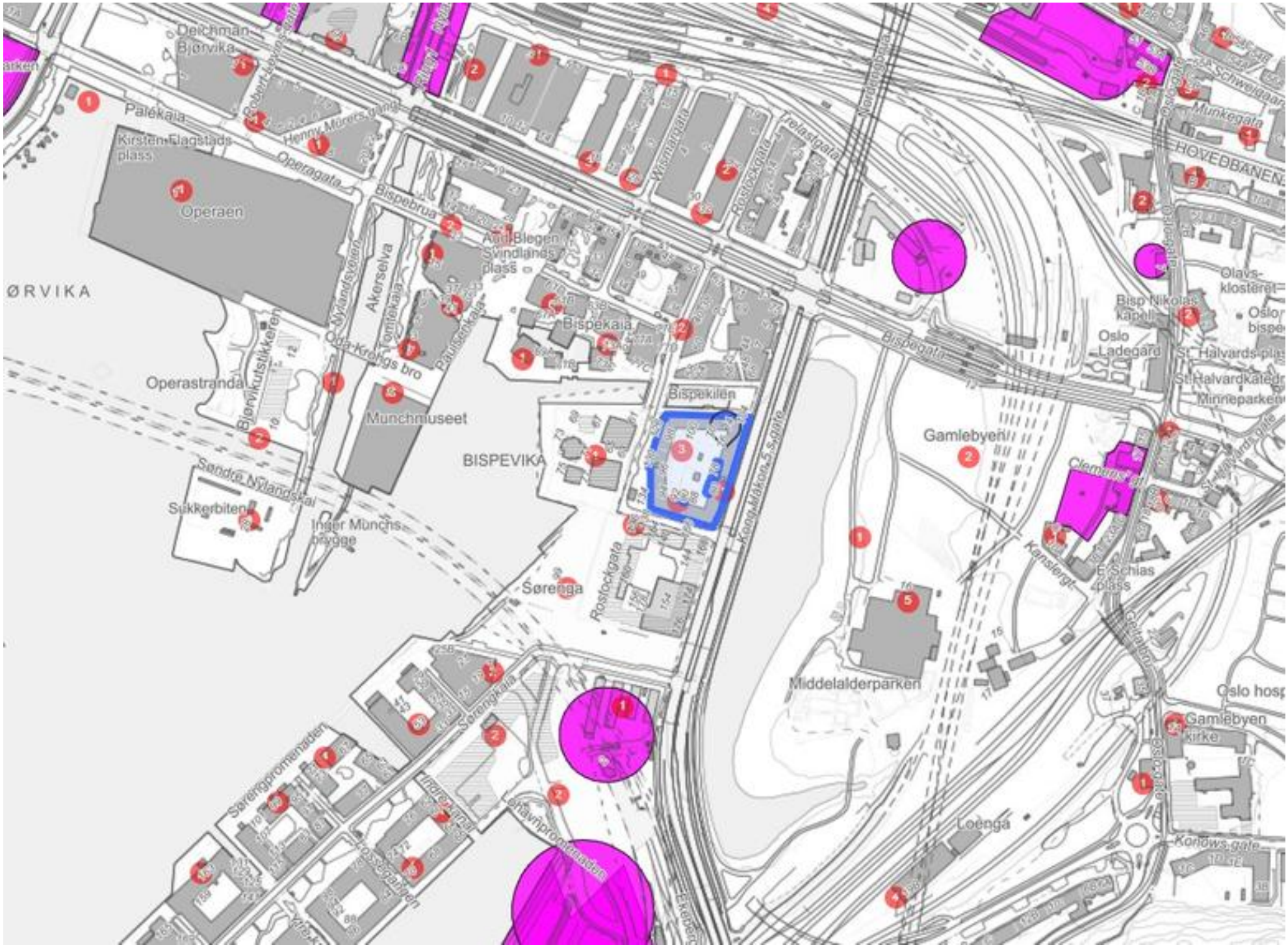
FULLMAKT

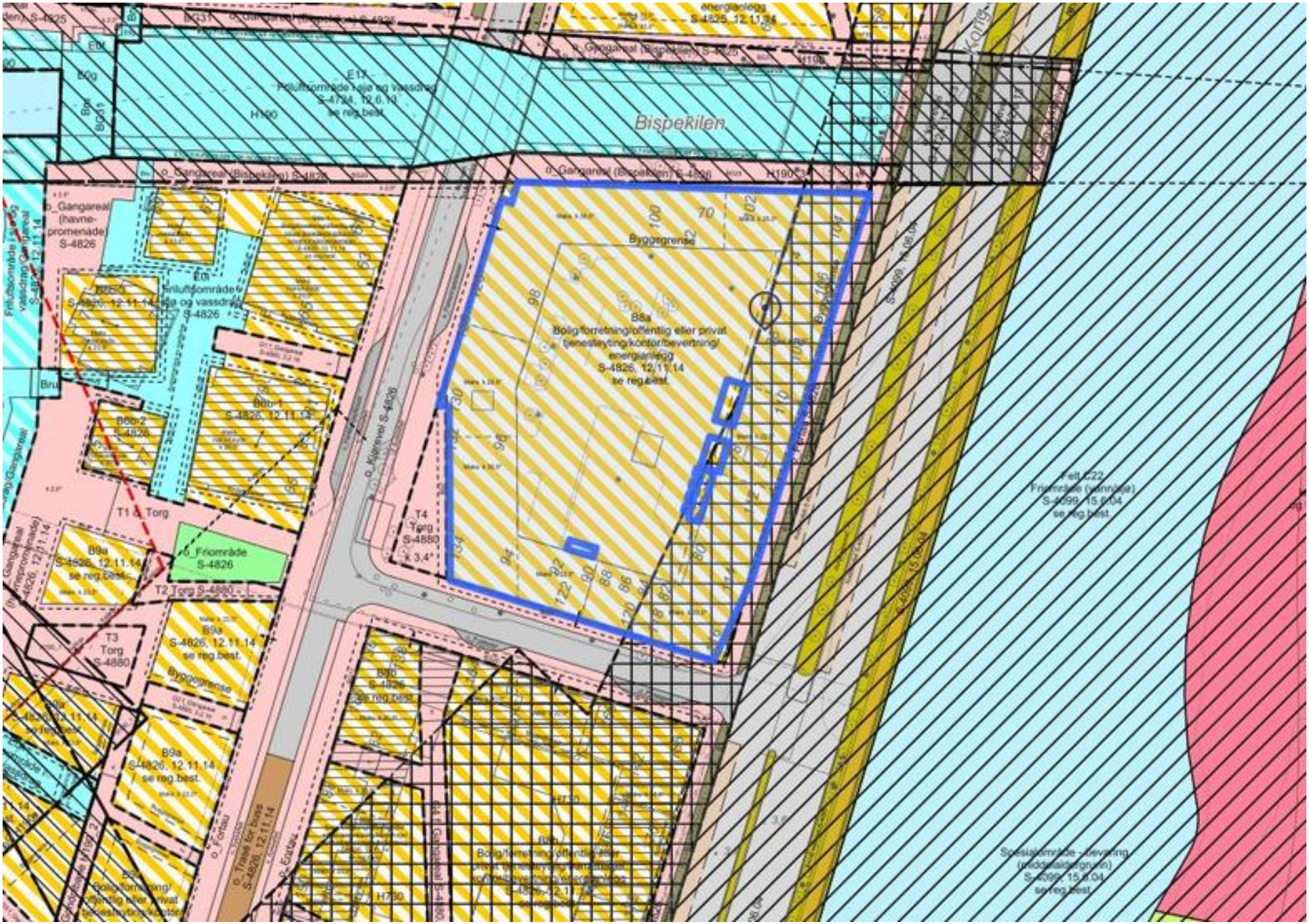
Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Dronning Eufemias gate 8, Auditoriet DEG8

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift


Operaen
Operastranda
Munchmuseet
BISPEVIKA
Bispekilen
Bispekaia
Bispegata
Gamlebyen
Middelalderparken
Søreng
Loeng
Oslo Ladegård
Bisp Nikolas kapell
Gamlebyen kirke
Palékaia
Operagata
Bispebrua
Rosenkrantz' gate
Munkegata
HOVEDBANEN
Olavs-klosteret
Minneparken
Kongsgårdsgata
Kanslergt.
Clemens gate
Rosenkrantz gate
Søndre Nylandskai
Sukkerbiten
Inger Munchs bygge
Sørengkaia
Sørengpromenaden
Lindemanns gate
Lohavnpromenaden
Loengbrua
Konows gate
Oslo hosp


Bispekilen
Byggegrense
B8a
Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/ energianlegg
S-4826, 12.11.14
se reg.best.
E17
Friluftsområde i sjø og vassdrag
S-4826, 12.6.11
se reg.best.
E8
Friluftsområde i sjø og vassdrag
S-4826
o_Gangareal (havne-promenade)
S-4826
o_Gangareal (Bispekilen) S-4826
o_Kaifront S-4826
T1 o_Torg
T2 Torg S-4880
T3 Torg S-4880
T4 Torg S-4880
o_Friområde
S-4826
B9a
S-4826, 12.11.14
se reg.best.
B8b-1
S-4826, 12.11.14
B8b-2
S-4826
B8b
S-4826
se reg.best.
o_Fortau
o_Trasé for buss
S-4826, 12.11.14
H190
H190_1
H190_2
H730
Bru
Bpl
BOG
BOH
BOI
BOJ
BOK
BOL
BOM
BOO
BOP
BOQ
BOR
BOS
BOT
BOU
BOV
BOW
BOX
BOY
BOZ
Friområde (strandpark)
S-4099, 15.6.04
se reg.best.
Spesialområde - bevaring (middelaldergrunn)
S-4099, 15.6.04
se reg.best.

Oslo

S-4826

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd i Bjørvikaplanen.

Vedtaksdato: 12.11.2014
Vedtatt av: Forslag
Vedtaksdokumenter: 201201119
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201201119

Dokumentet består av 15 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISPEVIKA SYD GNR./BNR. 234/35, 39, 93, 95, 64, 33, 11 MED FLERE

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201201119-2 datert 13.06.2013, sist revidert 11.11.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- 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 B6b-1, B6b-2, B6b-3, B8a, B9a og B9b)
  - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - kjørevei, fortau, torg (felt T1), gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, parkeringsplasser, trasé for buss
- Grønnstruktur: friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: friluftsområde i sjø og vassdrag (felt E0i, E0k og E0u)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal (felt E01, E0m, E0w og E0x)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg under gondolbane)
- Hensynssone H190_3: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:
- Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (broer i Havnepromenaden og Bispekilen samt intern bro B2)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

§ 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 Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Kongsbakken (datert juni 2008)
- 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 vedlegges eget Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det enkelte prosjektet. MOP skal synliggjøre mål og retningslinjer, 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, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og -utstyr og kunst. For den delen av planområdet som utgjør en del av den utvidede Kongsbakkeallmenningen, slik denne er avgrenset med byggegrense i felt B8b og B9a, 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 Kongsbakkeallmenningen.

For den delen av planområdet som utgjør en del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG29 på plankart, 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 Nord. Det skal utarbeides belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd og Havnepromenaden med en uttalelse fra Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann-og avløpsetaten. Begge etatene skal godkjenne byggeplan for offentlige arealer før det gis igangsettingstillatelse. Det skal også foreligge tinglyste ansvarsavtaler før det gis igangsettingstillatelse.

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 der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt ibestemmelser for de

aktuelle feltene. Det tillates utkraging av fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner ut over byggegrense mot gårdsrom med dybde på maksimum 2,5 meter og inntil 50 prosent av hver enkelte fasadeflate.

Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense som angitt på plankartets vertikalnivå 1 under grunnen. Det kan også tillates bebyggelse under terreng i byggefeltbeliggende utenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Parkeringsanlegg tillates anlagt undertilgrensende trafikkarealer og delvis under vannarealet i felt E0i og E0k som beskrevet i § 8.2. 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 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 skal 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 uteareraler. Dette inkluderer også vindskjermingstiltak, 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 ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjons-anlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen. 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4,0 meter mot Havnepromenaden, Bispekilen, Kongsbakken og Kong Håkon 5s gate. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, allmenninger, torg, gangareal og gårdsrom. Eksisterende kailinje skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6b-1, B9a og B9b samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet med bestemmelsesgrense.

3.5 Bruk

Minimum 86 prosent av bruksarealet i hvert felt skal være bolig. Boliger tillates ikke i 1. og 2. etasje mot Kong Håkon 5s gate. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Rostockgata, Havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen. Boligene kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Mot Havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen tillates ikke kontor i 1.etasje, unntatt i Kong Håkon 5s gate i hjørnet mot Kongsbakkeallmenningen. Kontorene 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, Kongsbakkeallmenningen, Bispekilen, Rostockgata, navnløs gate, Kong Håkon 5s gate og tilliggende torg-og gangareal, skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, og kulturaktiviteter og/ eller andre publikumsrettede funksjoner. Parkering og kjøreatkomst skal etableres under terreng eventuelt under navnløs gate og / eller Rostockgata.

3.6 Boligkvalitet

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:

- Felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3 samlet samt B9a og B9b 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 B8a og B8b 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. 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 store vindusflater og økt etasjehøyde.

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. Utearealkravet gjelder samlet for felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3. 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 tiluteoppholdsareal 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 første etasje, med direkte utgang til internt vannrom i felt E0i og E0k, tillates etablert flytende terrasse på vannflaten, jamfør § 8. Uteoppholdsarealer skal skjermes fra støy og luftforurensning.

3.7 Forretningsformål

Forretningsarealer tillates kun i underetasje, 1. og 2. etasje. Forretning i 1. etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning og ha minimum en inngang for hver forretningsenhet mot offentlig tilgjengelig areal. I 1.etasje mot gate, offentlig eller felles/privat uterom tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomhet. Det tillates maksimum m^2 BRA forretning som følger:

- Felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3 samlet 750 m^2
- Felt B8a: 1 200 m^2
- Felt B8b: 1 000 m^2
- Felt B9a og B9b samlet 750 m^2

Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på 400 m^2 BRA.

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 gruppe av 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 vannareal. Utomhusplan skal suppleres av egen beskrivelse av sikringstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Utearealene skal væreferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.9 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanleggpå egen tomt eller i fellesanlegg. Besøksparkering og av-/påstigning for forflytningshemmede tillates innpasset i Rostockgata og/ eller navnløs gate mellom feltB8a og B8b. 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. Minimum 10 prosent av det totale antall parkeringsplasser 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 forurensede 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 Klima-og 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 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 brensler 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 som en del av 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 forgrunnforurensning etter veileder for undersøkelse av jordforurensning utgitt av Miljødirektoratet.

3.12.7 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn):Utenfor hensynssone H730 -bygrunn fra middelalder, kan ikke tiltak iverksettes førforholdet 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 § 12.4.

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 den 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. Tekniskløsning og arbeidsprosedyre for eventuell stagsetting for bebyggelse inntil Kong Håkon5s gate må forelegges Statens vegvesen for uttalelse og godkjenning før byggearbeider igangsettes.

Vertikalnivå 1 (under terreng)
§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, barnehage, 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 bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg
5.1 Felt B6b-1, B6b-2, B6b-3
5.1.1 Utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 10 800 m² BRA for de tre feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.1.2 Utforming: Bebyggelsen skal varieres med tre ulike størrelser/volumer i henhold til byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak og hver av de tre hustypene 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 fasademateriale. Fasadematerialene skal samsvare med valgt materiale i B6a-feltene i Bispevika Nord. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegges for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde på minimum 0,8 meter som muliggjør vekst av busker og trær på deler av landfast uteareal. Maksimum 80 prosent av vannareal i felt E0i 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.

5.1.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser som vist på kart, BG2, BG3, BG4, BG5 og BG6 med dybde på 1,0 meter, tillates utkraget fasadeelementer, sombalkonger, karnapper og baldakiner, fra og med 3. etasje. Innen byggeområdene og over friluftsområde i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen.

5.2 Felles for felt B8a og B8b
5.2.1 Utforming: Kvartalet skal vertikalinndeles i 4 - 6 enheter med eget fasadeuttrykk mot alle tilliggende gater og byrom. Det skal etableres en markant variasjon i byggevolumenes fulle høyde, slik de fremstår sett fra Kong Håkon 5s gate, Middelalderparken og Kongsbakkeallmenningen. Variasjon og relieffvirkning i fasadene skal etableres med

devirkemidler som er beskrevet under § 5.3.4 og 5.4.4. Kvartalet skal ha variert materialbruk, som samtidig ivaretar et helhetlig uttrykk opplevd fra Middelalderparken. 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 kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse boliger kan bygges over maksimum tillatt kotehøyde og skal trekkes inn 2 meter frafasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Krav til leilighetsdybde kan fravikes med opptil 25 prosent, dersom gode lysforhold sikres. 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 tilrettelegges for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av utearealet, hvor av minimum 15 prosent av uteareal skal ha vekstlag på minimum 0,8 meter dybde.

5.3 Felt B8a

5.3.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 24 000 m² BRA inkludertutkraging over tilliggende fortau, torg og gangareal.

5.3.2 Utforming: Det skal etableres minimum en passasje mellom bakgård og Bispekilen, som skal ha minimum høyde på to etasjer. Det skal etableres minimum to passasjer med minimum høyde på to etasjer mellom bakgård og Rostockgata. Minst en av disse skal korrespondere med fri sikt gjennom felt G1 regulert til offentlig gangareal som er plassert på andre siden av Rostockgata i tilliggende detaljreguleringsplan. Det skal etableres minimum én passasje som tillater atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård. Det skal etableres balkonger mot Bispekilen innenfor byggegrense og bestemmelsesgrense BG22.

5.3.3 Bruk og atkomst: Lokaler for kajakklubb eller andre aktiviteter som bidrar til åaktivisere Bispekilen tillates under terreng og trukket inn under gangarealene i Bispekilen.

5.3.4 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG21, innenfor formål byggeområde, med dybde på inntil 0,7 meter, skal det etableres fasade og/eller fasadeelementer sombalkonger, karnapper og baldakiner, utkraget fra og med 3. etasje. Utkragede fasader og/eller fasadeelementer skal skape relieffer som understreker vertikalinndelingen av gatefasaden mot Kong Håkon 5s gate. Innenfor bestemmelsesgrense BG22 tillates det etablert utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal.

5.4 Felt B8b

5.4.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 23 000 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau.

5.4.2 Bruk og atkomst: Det skal etableres en 4-avdelings barnehage med tilhørendeuteoppholdsareal innenfor feltet. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

5.4.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG17 og BG20, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3.etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG18, innenfor formål byggeområde, med

dybde på inntil 1,0 meter, tillates utkraget fasadeelementer sombalkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG19, innenfor formål byggeområde, med dybde på inntil 0,7 meter, skal det etableres fasade og/eller fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner, utkraget fra og med 3. etasje. Utkragede fasader og/eller fasadeelementer skal skape relieffer som understreker vertikalinndelingen av gatefasaden mot Kong Håkon 5s gate. Fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal.

5.5 Felt B9a og B9b

5.5.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 15 100 m^2 for de to feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.5.2 Utforming: Bebyggelsen skal ha enten tre, pusset fasade eller tegl i lys farge somgjennomgående. Mot vannrommet i felt E0k skal det i nordvendte fasader etableres franske balkonger i alle etasjer fra og med 2. etasje, dersom det ikke etableres vanlige balkonger innenfor bestemmelsesgrense BG12. Takoppbygg tillates for heis og trapp til takterrasse for boliger. Takoppbyggene kan maksimalt bygges 4,5 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra 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 fasadeliv. Rekkverk for takterrasse boliger kan bygges over maksimum tillatt høyde og må trekkes inn 2 meter 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. Bebyggelsen skal utformes med sprang i fasaden, slik at det oppstår variasjon i lange fasadeløp. Maksimum 40 prosent vannareal i felt E0k 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.

5.5.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG8, BG9, BG10, BG11, BG12, BG13 og BG16, med dybde på 1,0 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor friområder i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje innenfor bestemmelsesgrensene. Innenfor bestemmelsesgrense BG14, med dybde på 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal.

§ 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 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 sammenhengendefri 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 nord (Bispekilen) og syd (Kongsbakken).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. 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 (T1): Arealene skal være offentlige og opparbeides som vist på plankart. TorgT1 skal opparbeides med vegetasjon som busker og trær, samt sittemøbler.

6.1.2 Gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen): Arealene skal være offentlige. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk estetisk standard og materialkvalitet. De deler av gangarealet som romlig tilhører Bispekilen og Kongsbakken 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 enkeltematerialer og bymøbler er gjennomgående. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres. Allmenningenes belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjørevei. 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 på6 meter innenfor en sone for minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal væreallment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselssone 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 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 og lignende der det er mulig langs Havnepromenaden.

6.1.3 Kjørevei i Rostockgata med fortau og trasé for buss: Rostockgata skal være offentlig. Trasé for buss skal etableres som vist på plankart. Rostockgata skal inngå som del av hovedsykkelveinettet for Oslo. Gatens 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.

6.1.4 Parkeringsplasser: Arealene skal være offentlige. Det tillates parkering for bil samt bussholdeplass.

6.1.5. 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 Syd er markert med bestemmelsesgrense BG29. Bispekilen-området skal ses i sammenheng med alle tre ovennevnte reguleringsplaner. Innenfor bestemmelsesgrense BG29 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 beslaglegge 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 Nord 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 for 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 Grønnstruktur - friområde

Arealene skal være offentlige og ha utstrekning som vist på plankartet. Arealene skal opparbeides med gress, busker og trær og med variasjon i terreng. Arealene skal heves med 40 cm i forhold til tilliggende regulerte torg.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag - friluftsområde felt E0i, E0k og E0u

8.1 Felt E0u

Arealet skal være offentlig. Det tillates kortere stopp for fritidsbåter.

8.2 Felt E0i og E0k
Arealene skal være offentlige. Felt E0i skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet. Minimum 75 prosent av vannarealet mot fjorden skal ha samme vanndybde som felt E0u og Bispekilen.

8.2.1 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense vertikalnivå 1 som vist i felt E0i og E0k tillates etablert parkeringskjeller. Overkant tak på dekke over kjeller skal plasseres i østlige 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. Innen feltene tillates det innenfor bestemmelsesgrenser BG10, BG12, BG24, BG25, BG26, BG27 og BG28 mindre flytende brygger/ flytende hager på maksimum 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.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og tekniskinfrastruktur -felt E0l, E0m, E0w og E0x
9.1 Felt E0l, E0m, E0w og E0x
Arealene skal være offentlige. Innenfor felt E0l, E0m og E0x skal etableres anlegg og konstruksjon på inntil 1 115 m^2, hvorav 917 m^2 er nedtrappet anlegg og 198 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. Innenfor felt E0w kan etableres mindre badehus og/eller sauna. Bygget tillates oppført med maksimalt én etasje og en grunnflate på inntil 40 m^2. Arealene skal være felles dersom det etableres badehus i feltet.

Vertikalnivå 3 (over terreng)
§ 10 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4)
Det tillates bebyggelse fra og med 3. etasje og oppover opp til kote som vist på plankart. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene som angitt for felt B8b i vertikalnivå 2.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangareal (broer langs Havnepromenaden og Bispekilen samt intern bro B2)
Arealene skal være offentlige. Gangbroene langs Havnepromenaden og Bispekilen skal ha en minimum bredde på 6,0 meter og skal trekkes tilbake fra kaikanten. Intern bro i felt B2 skal opparbeides som vist på plankart.

§ 12 Hensynssoner
12.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (tunellanlegg for E18) H190_1
Grense for byggerestriksjoner over og nær tunellanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunellene eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunellen. Statens vegvesen Region øst skal godkjenne fundamenteringsmetode. Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Statens vegvesen Region øst før tillatelse etter plan- og bygningslov kan gis.

12.2 Andre sikringssoner -restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2
Grense for gondolbane er angitt på plankartet. Eventuell gondolbane som kommer innenfor denne sonen må planlegges og prosjekteres på en slik måte at det ikke medfører en sikkerhetsbelastning for den underliggende bebyggelse og utomhusarealer. Eventuelle master for gondolbanen kan fundamenteres innenfor sonen. Fundamentering av tilgrensende bebyggelse og byrom/plass skal skje på en måte som ikke vanskeliggjør fundamentering av en

fremtidig gondolbane.

12.3 Historisk siktakse - H190_3
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_3) 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.

12.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730
Innenfor hensynssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig åbevare 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.

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

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

13.3 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 Havnepromenaden) 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 B6b-2, B6b-3, B9a og B9b, skal Havnepromenaden med elementer i feltE0l, E0m, E0w og E0x være ferdigstilt. Rostockgatas bru over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet. Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken fra Kongsbakkeallmenningen skal være etablert før midlertidigbrukstillatelse gis for det første av de to tilliggende byggefeltene på vestsiden av Kong Håkon 5s gate, B9a og B8b. Barnehage, innenfor planområdet må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600 - 800 boliger.

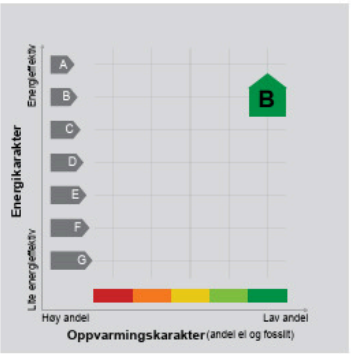
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak 12.11.2014 sak 319. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.03.2015

Rune Raknes, bem.

ENERGIATTEST

Adresse	Rostockgata 76
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	124
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300809096
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-88403
Dato	06.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Rostockgata 76

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	10 min 0.8 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 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	19 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	7 min 2.6 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	22 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	24 min

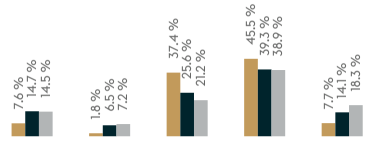
Offentlig transport

Middelalderparken Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.8 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.1 km
Sørenga Linje 85	0 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	37 min

Barnehager

Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn	1 min 0.5 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	7 min 0.5 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	5 min
SATS Bjørvika	7 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 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0005/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rostockgata 76 0194 OSLO

Betegnelse: Gnr 234, bnr 93, snr 124 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no