NORDVIK

Rostockgata 24

1 soverom | 39 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Rostockgata 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
40	Tilstandsrapport
55	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og moderne 2-roms i 5. etg-Balkong-Heis-2015 standard-Felles takterrasse-V.vann og fyring inkl-Lave FK.P-Leie*

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 630,-**
Totalpris	**5 628 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 954,-**
BRA-i	**39 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik v/Maximillian Waldø-Jensen presenterer Rostockgata 24 - en meget innbydende og pen 2-roms selveierleilighet i 5.etasje med arealeffektiv planløsning. Perfekt førstegangskjøp eller pendlerleilighet med attraktiv beliggenhet i Barcode.

Balkong
Varmtvann og fyring inkl.
Generøs takhøyde på 271 cm
Moderne bygg fra 2015
Heis
To boder
Felles takterrasse med panoramautsikt over hele Oslo
Mulighet for leie av P-plass i garasjen

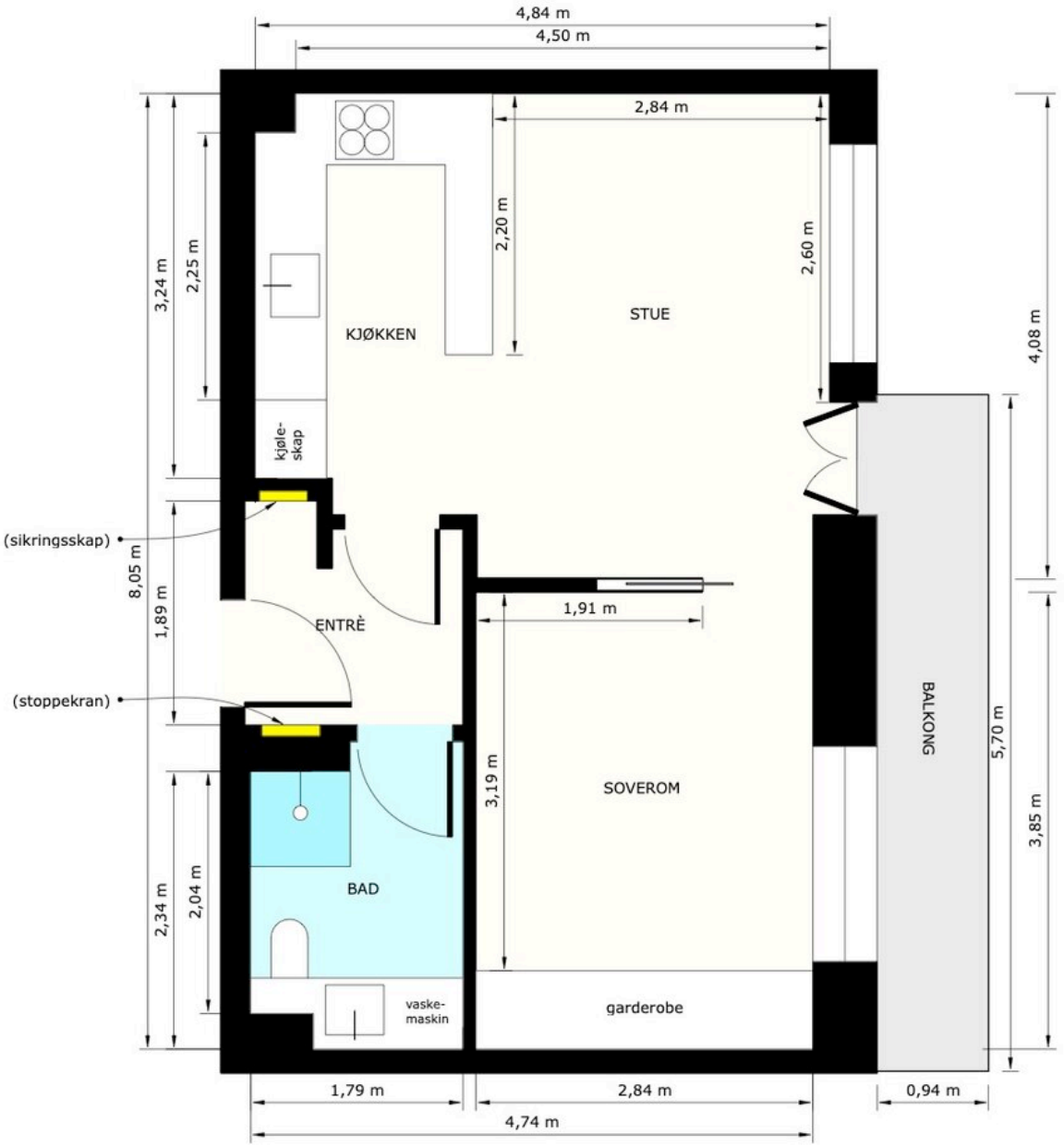
Barcode er kjent for sin urbane atmosfære og unike byutvikling langs Oslofjorden. Rett utenfor døren finner du den populære Sørenga Sjøbad med badeplasser, sjøpromenade og flotte uteområder. Området byr også på et bredt utvalg av spisesteder, som Nodee Barcode og Vesper Bar, samt hyggelige kaféer og bakerier.

Velkommen!

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

ROSTOCKGATA 24
5.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


SIEMENS


































40
HUNTER

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0066/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rostockgata 24, 0191 OSLO
Gnr 234, bnr 130, snr 120 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Karsten Juelle Løvenskiold

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 641 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i fellesareal.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Takhøyden er målt til 271 cm i stuen.

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

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

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

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Tiltak: Takstmann anbefaler å innhente samsvarserklæringen som ble levert ved byggeår. Alternativt få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i stål og betong, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom - Overflater TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
- Våtrom - Sanitærutstyr TG2 pga behov for lekkasjesikring.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Felles varmtvann.
- Varmtvannsbereder: Felles varmtvann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

Sameieren, eventuelt som utleier, er ansvarlig for at de til enhver tid gjeldende husordensregler blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og andre fellesområder.

1. Ved hver overdragelse, utleie og fremleie skal innmeldingen inneholde periode for utleien, leietaker(e) og total utleieperiode for seksjonen i løpet av året.
2. Innmelding skal skje minst 7 dager før overtakelse.
3. Ved eventuell manglende innmelding belastes aktuell seksjon med påløpt kost for å avdekke dette samt den ekstra administrasjon dette medfører.
4. Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler samt vedtak fattet av sameiermøter og styret. Kopi av signert erklæring skal sendes sammen med innmelding om overdragelse, utleie eller fremleie til styret og forretningsfører.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av

ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme.
- Varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leiligheten. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 954,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, varmtvann, kommunale avgifter, bredbånd, renhold fellesareal, vaktmestertjenester, generelle driftskostnader, forretningsførsel mm.

Herav:
Felleskostnader kr. 2 727,-
Bredbånd kr. 227,-

Det betales inn til fjernvarme og vann gjennom felleskostnadene.
Reduksjon på 10 % av felleskostnadene fordelt etter brøken fra 1.1.19. Dugnadstillegg på kr 600,- er sendt ut for kun januar, får tilbake dette ved deltakelse.
Vaktmester er Usbl Boservice

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 849 735,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 849 735,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Barcode ABBY, orgnr. 915432603

Om sameiet
Sameiet Barcode Abby er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915 432 603. Sameiet består av 157 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 234, bnr. 130 i Oslo kommune. Sameiet består av tårn A, tårn B, byhus samt næring.

Styreleder: Terje Østraat
Adresse: Rostockgata 24
Postnr/-sted: 0191 OSLO
Telefon: Mob.: 91381971
E-post: sameietb13@gmail.com
Webside:
http://rostocktrelastgata.blogspot.no/p/informasjon.html

Diverse informasjon:
- Sameiet har egen hjemmeside med relevant og nyttig informasjon. Se: https://rostocktrelastgata.blogspot.com/p/informasjon.html
- Sameiet har en egen facebookgruppe "Sameiet Rostockgata/Trelastgata B13" hvor spørsmål og annet kan stilles
- For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer
- Vaktmestertjenester utføres av Usbl Boservice
- Det er sykkelparkering i K2 og K3 og alle har rett til en bod i K1
- Felles takterrasse
- Utleie skal meldes fra til Usbl som er forretningsfører med tlf og epost til leietaker
- Parkering: Parkeringsanlegget eies og driftes av Barcode Basement AS og seksjonseierne i sameiet har fortrinnsrett på å leie plass. Send epost til barcode@malling.no.

Styreleder opplyser 15.04.2026:
- Det er foreløpig ikke planer om å øke felleskostnadene, opptak av fellesgjeld eller kapitalinnkallinger.
- Det er heller ikke planlagt gjennomføring av større arbeider. Ganske ungt sameie og vedlikehold gjøres fortløpende.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Overdragelse av seksjon må meldes til styret og forretningsfører før overtakelse for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen registrerte lån i sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 775,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr 418 163,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 2 411,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene.

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

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Dersom en sameier eller leietager har husdyr, skal informasjon om dette sendes til styret som til enhver tid skal ha oversikt over husdyr i bygget.

Det er ikke tillatt med kjæledyr på sameiets takterrasser, i 4. 15. og 21. etg. Hunder skal alltid være i bånd i øvrige fellesarealer.

Overholdes ikke foranstående regler, kan dyret forlanges fjernet med tre – 3 måneders varsel.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6156895

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 087 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rostockgata 24 ligger midt i det pulserende Barcode-området i Oslo – en av byens mest moderne og attraktive bydeler. Her bor du med sjøen som nærmeste nabo, omgitt av prisvinnende arkitektur, spennende restauranter og et rikt tilbud av kultur og opplevelser.

Barcode er kjent for sin urbane atmosfære og unike byutvikling langs Oslofjorden. Rett utenfor døren finner du den populære Sørenga Sjøbad med badeplasser, sjøpromenade og flotte uteområder – perfekt for varme sommerdager. Området byr også på et bredt utvalg av spisesteder, som Nodee Barcode og Vesper Bar, samt hyggelige kaféer og bakerier.

Fra Rostockgata har du gangavstand til Operahuset i Oslo, hvor du kan oppleve forestillinger i verdensklasse eller nyte utsikten fra taket. Like i nærheten ligger også Deichman Bjørvika – et moderne kulturhus med bibliotek, arrangementer og arbeidsplasser.

Beliggenheten er ideell for pendlere, med kort vei til Oslo S, som er Norges største knutepunkt for tog, T-bane, trikk og buss. Dette gjør det enkelt å komme seg både rundt i byen og videre ut av Oslo.

Rostockgata 24 gir deg det beste av byliv og sjøliv – en urban oase med alt du trenger rett i nærheten. Her bor du moderne, sentralt og med umiddelbar nærhet til alt hovedstaden har å by på.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.11.2024.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål" under S-4356. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på

saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:

Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - planforslag til begrenset høring - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning
Saksnummer 201704197 - Reguleringssak
Mottatt sak: 14.03.2017, Avsluttet: 17.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06848
Status: Saken er avsluttet

Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1 - Detaljregulering: Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer 201615016 - Reguleringssak
Mottatt sak: 07.10.2016, Avsluttet: 30.01.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06866
Status: Saken er avsluttet

Jernbanetorget 1 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 201510215 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.07.2015, Avsluttet: 29.01.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/09513
Status: Saken er avsluttet

Lohavn felt D5 - Loallmenningen - Rostockgata - planforslag til politisk behandling
Saksnummer 201610264 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.07.2016, Avsluttet: 29.01.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06904
Status: Saken er avsluttet

Pågående byggesaker:
Dronning Eufemias gate 36 - ombygging av areal i kjeller til lager for datalagring
Saksnummer 2025/19373 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553522
Status: Under behandling

Dronning Eufemias gate 39 - 55 - Etablering av uteservering
Saksnummer 2025/07339 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556652
Status: Under behandling

Trelastgata 21 - 29 - Rostockgata 2 - 36 - Forespørsel om mulig ulovlig korttidsutleie - Apartments hotell
Saksnummer 2025/06626 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201801993
Status: Under behandling

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/234/130/120:
09.10.2014 - Dokumentnr: 867757 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:13
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2014 - Dokumentnr: 867757 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:13
Bruksrett til vareheisen
Gjelder fremtidige fradelte parseller av gnr. 234 bnr. 80
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2014 - Dokumentnr: 867757 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:13
Bruksrett og disposisjonsrett
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2014 - Dokumentnr: 990974 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:3
Eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate Bud har rett og plikt til å inngå en avtale om tjenestekjøp med den til enhver tid eier av gnr. 534 bnr. 1, 2 og 3

Erklæringen viker prioritet for alle fremtidige panteheftelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Eierseksjonssameiet endres til Rostockgata/Trelastgata B13

13.11.2014 - Dokumentnr: 991073 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:13
Bestemmelse om skilt
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:138
Rett til 4 sykkelparkeringsplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Bruksrett
Rett til gjensidig bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2026 - Dokumentnr: 136852 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.11.2014 - Dokumentnr: 974984 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 120
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/10683

21.01.2016 - Dokumentnr: 58737 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 163
Formål: Næring
Sameiebrøk: 39/10722
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 120
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/10722

13.11.2014 - Dokumentnr: 990822 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:19
Den til enhver tid eier av eiendommen gnr. 534 bnr 1, 2 og 3 har rett og plikt til å levere diverse tjenester til samtlige nåværende eller fremtidige eiere, leietakere og brukere av den overliggende eiendommen gnr. 234 bnr. 130 snr. 1 til snr. 162
Erklæringen viker prioritet for alle fremtidige panteheftelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2014 - Dokumentnr: 991073 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:13
Bestemmelse om drift og vedlikehold av skilt
Med flere bestemmelser

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:139
Uteoppholdsareal til felles bruk
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:138
Gjelder barnehagens uteoppholdsarealer utenom barnehagens åpningstider
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:139
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 117 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2026

Ansvarlig megler
Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 47602014

Megler
Ida Basilier, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

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

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

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

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

Rostockgata 24

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 2.4 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	19 min

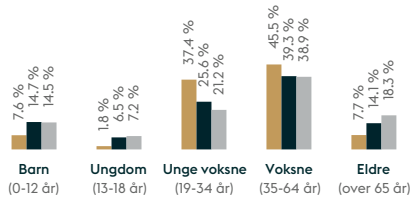
Offentlig transport

Middelalderparken Linje 19N, 54, 70, 71, 74	3 min 0.3 km
Middelalderparken Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	37 min

Barnehager

Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	2 min 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	6 min 0.5 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0... 80 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Gamlebyen skole	7 min
Ruinparken balløkke	9 min
Barry's Barcode	2 min
SATS Bjørvika	3 min

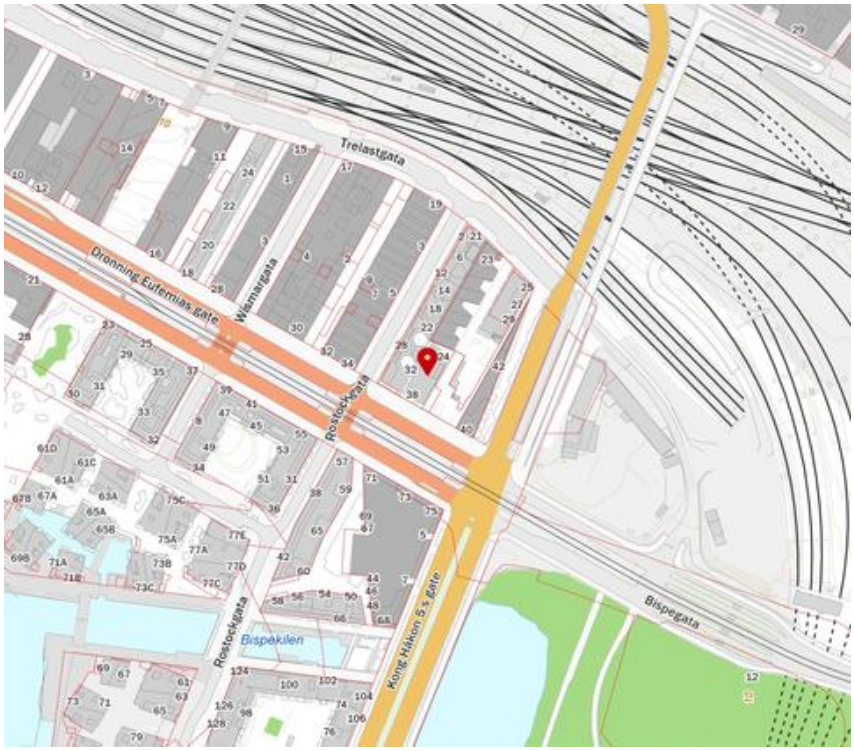
«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

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 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Løvenskiold, Karsten Juelle	9578-5999-4-3619345	2026-02-03 18:22:06

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
3. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0066/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rostockgata 24, 0191 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Karsten Juelle Løvenskiold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: 8-0066/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Løvenskiold, Karsten Juelle	**2026-02-03**

Identifikasjon

bankID Løvenskiold, Karsten Juelle

Signicat

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

Rostockgata 24
0191 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2015
BRA:	44 m^2
BRA-i:	39 m^2
Rapportdato:	16.4.2026 (Gyldig til 16.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	2	0	2

Supertakst

GNR: 234 BNR: 130 SNR: 120

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Rostockgata 24
0191 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41250

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 pga behov for lekkasjesikring.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.3.2026

Rapportdato
16.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Karsten Juelle Løvenskiold**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rostockgata 24, 0191 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	234	Bruksnr:	130	Festenr:	
Seksjonsnr:	120	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2015**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i stål og betong, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Standard

5. etasje

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

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**39**	**39** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**5**
Kjeller	**5**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**5** Romfordeling: Sportsbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**44**	**39**	**5**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 5 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering. Mulighet til å leie/kjøpe parkeringplass i felles garasje.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 271 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Rekkverk av glass.

Tregulv lagt på betongunderlag.

Gulvet har avrenning i front.

Ingen merknader.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ingen merknader.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 14,4 meter, og rekkverket er målt til 123 cm over gulv.

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

6.5 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

6.6 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ingen merknader.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å innhente samsvarserklæringen som ble levert ved byggeår. Alternativt få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Ingen merknader.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

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

Oppsummering av overflater	TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 11 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.	
Ingen merknader.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

Sameiet BARCODE ABBY
Rostockgata 24
0191 OSLO

Vår ref.: 1267/120
Type: Boligsameie
Eiere: Karsten J Løvenskiold

Fødselsdato eier: 13.10.1996

Organisasjonsnr: 915 432 603 **Seksjonsnr:** 120

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 554**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 727
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	600
	Bredbånd	227

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.03.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 954**

Felleskostnader:	Felleskostnader		2 727
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	(600,00 i Feb. 26)	0
	Bredbånd		227

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:	Terje Østraat
Adresse:	Rostockgata 24
Postnr/-sted:	0191 OSLO
Telefon:	Mob.: 91381971
E-post:	sameietb13@gmail.com
Webside:	http://rostocktrelastgata.blogspot.no/p/informasjon.html

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	275
Annen formue:	8 775	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	120	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	234/130 - seksjon:120		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1965

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6156895

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0501

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Utleie skal meldes fra til Usbl som er forretningsfører med tlf og epost til leietaker

Parkering: Parkeringsanlegget eies og driftes av Barcode Basement AS og seksjonseierne i sameiet har fortrinnsrett på å leie plass. send epost til barcode@malling.no.

Det er sykkelparkering i K2 og K3 og alle har rett til en bod i K1

Vedtatt nytt navn på sameiet på ekstraord.årsmøte 19.9.18: Sameiet BARCODE ABBY

Boligopplysninger:

Sameiet BARCODE ABBY	**Vår ref.:**	1267/120	**Fødselsdato eier:**	13.10.1996
Rostockgata 24	**Type:**	Boligsameie		
0191 OSLO	**Eiere:**	Karsten J Løvenskiold		

Organisasjonsnr: 915 432 603

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det betales inn til fjernvarme og vann gjennom felleskostnadene.

Reduksjon på 10 % av felleskostnadene fordelt etter brøken fra 1.1.19. Dugnadstillegg på kr 600,- er sendt ut for kun januar, får tilbake dette ved deltakelse.

Vaktmester er Usbl Boservice

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

V E D T E K T E R

for

Sameiet BARCODE ABBY,
org. nr. 915432603

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 19.9.2018.

1. Navn

1-1 Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Sameiet BARCODE ABBY. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.11.2014, og er senere reseksjonert ved tinglysing 21.1.2016.

Sameiet har til formål ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 157 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 234, bnr. 130 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetene (hoveddeler og eventuelle tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæringene med tilhørende tegninger.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Allmennheten er sikret rett til døgnåpen gangpassasje over sameiets eiendom ved tinglyst erklæring. 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 på felt B13, samt tilsvarende rettigheter og plikter for sameiet på øvrige sameier/eiendommer beliggende innenfor felt B13.

(4) Sameiet har tinglyst rettigheter til bruk av arealer i anleggseiendom gnr 534 bnr 2 og 3 ("Anleggseiendommen"):

- Erklæring/ tinglyst 10.12.2008, dok.nr. 996793
- Erklæring/avtale tinglyst 20.07.2009, dok.nr. 531599

Erklæringen tinglyst 10.12.2008, dok.nr. 996793 omfatter også en rett for Anleggseiendommen til å bruke sameiets arealer i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold av egne bygg/anlegg.

I forbindelse med sameiets rettigheter og plikter knyttet til bruk av arealer i Anleggseiendommen jamfør § 3, er det inngått avtale ("Tjenestekjøpsavtalen") mellom sameiet og Barcode Basement AS hvorigjennom sameiet er forpliktet til å bære en forholdsmessig andel drifts- og vedlikeholdskostnader for disse arealene. Nevnte kostnader omfatter blant annet utgifter til drift, vedlikehold og utskiftninger av transportveier og nedkjøringer, avfallshåndtering, miljø- og nettstasjoner mv. Forpliktelsen er evigvarende og uoppsigelig og er/vil bli tinglyst i eiendommen.

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

Sameiet er forpliktet til å medvirke til eventuell grensejustering av arealer som disponeres/eies av sameiet under bakken. Sameiet har drift- og vedlikeholdsansvar for arealene inntil eventuell grensejustering er gjennomført.

2-2 Realsameie
Sameiet er/vil bli eier av en ideell andel av eiendommene gnr. 534, bnr. 14 og 15. Disse arealene består av tekniske rom og kommunikasjonsarealer og innehar funksjoner som betjener sameiets eiendom og andre eiendommer innenfor felt B13. Sameiets rettigheter og plikter knyttet til sine andeler av det areal/de tekniske installasjoner mv. som inngår i realsameiene, vil bli nærmere regulert i realsameienes vedtekter.

Den endelige eiendomsorganiseringen av felt B13 er ikke endelig fullført og det planlegges etablert ytterligere realsameie(r), bl.a. knyttet til felles adkomst-, kommunikasjons- og/eller grøntarealer innenfor B13. Det vil også bli tinglyst bruksretter til slikt areal, bl.a. til uteservering for en eller flere naboeiendommer/seksjoner innen felt B13. Sameiets rettigheter/plikter til de arealer som inngår i realsameie(ne) vil bli regulert i de respektive realsameienes vedtekter.

Sameiet er forpliktet til å medvirke til, samt undertegne på alle dokumenter, mv. nødvendige for etableringen av nevnte realsameier.

Sameiets kostnader til drift og vedlikehold av de arealer/tekniske installasjoner etc. som inngår i realsameiene skal behandles som felleskostnader etter nærværende vedtekter.

2-3 Eierskifte - utleie

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

1. *Ved hver overdragelse, utleie og fremleie skal innmeldingen inneholde periode for utleien, leietaker(e) og total utleieperiode for seksjonen i løpet av året.*
2. *Innmelding skal skje minst 7 dager før overtakelse.*
3. *Ved eventuell manglende innmelding belastes aktuell seksjon med påløpt kost for å avdekke dette samt den ekstra administrasjon dette medfører.*
4. *Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler samt vedtak fattet av sameiermøter og styret. Kopi av signert erklæring skal sendes sammen med innmelding om overdragelse, utleie eller fremleie til styret og forretningsfører.*

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Næringsseksjonene kan kun benyttes til det formålet de er regulert for, og endring av formålet krever samtykke fra årsmøtet med kvalifisert flertall.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Enerett til bruk
For enkelte deler av fellesarealene er det etablert enerett til bruk for enkelte seksjoner/grupper av seksjoner, i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25. Bruk av fellesarealene fremgår av vedlegg 1 til vedtektene og fellesutgiftene fordeles i samsvar med punkt 5 nedenfor.

Eneretter som kun tilligger en enkelt seksjon gjelder frem til 1.1.2048.

Eneretter som tillegger to eller flere seksjonseiere sammen gjelder uten tidsbegrensning.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen og etter de vilkår som fremgår av ordensreglene.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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) vinduer og ytterdører

i) varmekabler i eget bad

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks. Videre omfattes rørføring fra koblingsskap til radiator og radiatorene.

Hvis utvendig solavskjerming blir etablert hører dette til den enkelte seksjons vedlikeholdsansvar.

Inngangsdører og vinduer til den enkelte seksjon hører under den enkelte sameiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt.

For terrasser som inngår i boligseksjoner (som hoveddel/tilleggsdel) eller som boligseksjonene i fellesskap har enerett til bruk av i henhold til punkt 2, gjelder særskilt at drifts, vedlikeholds- og utskiftningsansvaret omfatter alle rør, sluk mv. for avløp og avrenning fra terrassen, samt dekke mot underliggende takkonstruksjon. Takkonstruksjonen for øvrig er sameiets ansvar.

Sameiet har intet ansvar for drift og vedlikehold av uteoppholdsareal/terrasser beliggende på taket av den tilliggende barnehageiendommen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler eller annet fremgår direkte av vedtektene.

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la vedlikeholdet utføres for seksjonseiers regning.

(11) Skade på eiendommen som skyldes sameier eller noen som sameier har gitt adgang til eiendommen, må den/de aktuelle seksjonseier(e) erstatte eller utbedre uten ugrunnet opphold.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 4-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, og bærende veggkonstruksjoner.

(4) 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.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere virksomheten. Skilting skal kun skje på fasade utenfor den respektive seksjonen/seksjonene i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre næringsseksjoners fasade krever i tillegg samtykke fra aktuell seksjonseier. Skilting på fellesareals fasade, krever samtykke fra seksjonseier/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 sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel), samt utgifter vedrørende de realsameier som sameiet til enhver tid har eierandeler i, samt utgifter knyttet til Tjenestekjøpsavtalen inngått med Barcode Basement AS og utgifter tilknyttet øvrige bruksretter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger, mv. innenfor felt B13.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

1) Boligseksjonene betaler alene for utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer og tekniske anlegg som kun tjener til boligseksjonenes bruk, herunder arealer som boligseksjonene skal ha enerett til å bruke i henhold til § 2. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Disse utgiftene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig i henhold til sameiebrøk.

2) Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer og tekniske anlegg som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk.

3) Sameiet opptar felles bygningsforsikring for eiendommen. Kostnadene fordeles etter sameierbrøk, eller etter slik kostnadsfordeling som fremgår av polisen. For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

4) Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig, alternativt delvis som tjenestekjøp fra Barcode Basement AS. Disse utgiftene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht. sameiebrøk.

5) Den enkelte næringsseksjon betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig, alternativt delvis som tjenestekjøp fra Barcode Basement AS.

6) Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner. Disse utgiftene fordeles forholdsmessig mellom de aktuelle næringsseksjonene iht. sameiebrøk.

7) Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i de arealer/av de tekniske installasjoner etc. som inngår i realsameiene som kun tjener en eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner. Disse utgiftene fordeles forholdsmessig mellom de aktuelle næringsseksjonene iht. sameiebrøk eller annen brøk som avtales mellom næringsseksjonene.

8) Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i de arealer/av de tekniske installasjoner etc. som inngår i realsameiene som kun tjener boligseksjonene, betales alene av boligseksjonene. Disse utgiftene fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene iht. sameiebrøk.

Kostnader til fjernkjøling for næringsseksjonene, samt til fjernvarme og varmtvann for samtlige seksjoner, belastes etter forbruk basert på egne hovedmålere for næringsseksjonene og for boligseksjonene. Intern fordeling innenfor den enkelte seksjonstype fordeles etter eierbrøk (for seksjonstypen) og/eller etter forbruk avlest på egne undermålere.

Kostnader til fibernett og kabel-TV til boligseksjonene fordeles med lik del på hver boligseksjon.
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.

Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonsloven § 29.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av ovennevnte.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis styret ser det nødvendig å bruke eksterne tjenester eller kompetanse for å avdekke mislighold vil dette belastes seksjonseier dersom mislighold blir påvist.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av leder og 3-6 styremedlemmer samt inntil to varamedlemmer. Næringsseksjonene bør ha minimum ett og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Ved valg av styremedlemmer og styreleder, skal styreleder ha bostedsadresse i sameiet. Medlemmer i styret skal fortrinnsvis bo eller ha adresse i sameiet. Dette kan fravikes hvis det ikke er tilstrekkelig med kandidater som stiller til valg, dog kan ikke mer enn ett styremedlem uten fast bostedsadresse i sameiet velges inn i styret.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

(5) I tilfeller hvor styremedlemmer har spesielle interesser i en sak, kan vedkommende ikke hindre øvrige styremedlemmer i å innhente ekstern kompetanse. Styret skal i slike saker foreta en habilitetsvurdering og vurdere om en eller flere av styremedlemmene skal erklæres inhabil i behandling av saken.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ha anledning til å engasjere ekstern kompetanse, teknisk så vel som juridisk, i alle saker hvor styret ikke besitter nødvendig kompetanse.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) 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 seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, og /eller det areal/de tekniske installasjoner mv. som inngår i realsameiet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i punkt 2

- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes 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.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Beboerutvalg – næringsutvalg
Nærværende vedtekter er ikke til hinder for at det opprettes egne organer for hhv. boligseksjoner og/eller næringsseksjoner (f.eks. beboerutvalg), for å ivareta de ulike seksjonstyper sine særinteresser. Dog kan slike organer ikke fatte vedtak i saker som etter lov eller vedtekter tilligger sameiets organer, med mindre sameiermøtet gir foreningen slik kompetanse innenfor bestemte områder.

11 Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

12 OVERGANGSBESTEMMELSER

(1) Midlertidige bestemmelser i byggeperioden - sameiet
Dette punkt 22 (1) gjelder fram til siste seksjon i siste byggetrinn innenfor sameiet Rostocgata Trelastgata B13 er solgt og overlevert til sluttkunde, samt til fellesarealet er endelig opparbeidet. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Barcode 131 AS og Barcode 132 AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Barcode 131 AS og Barcode 132 AS rår alene over ikke ferdigstilte deler av utbyggingsprosjektet (seksjoner og fellesarealer i sameiet) og har også rett til å gjennomføre reseksjonering og til å foreta endringer/tilføyelser i vedtektene relatert til de ikke ferdigstilte deler av utbyggingsprosjektet. Sameiet kan således kun fatte vedtak som vedrører ferdigstilte deler av prosjektet.

Barcode 131 AS og Barcode 132 AS har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom i forbindelse med den videre utbyggingen. Retten omfatter blant annet transport over eiendommen, lagring av materialer og annet, stillas, fremføring av ledninger og andre innretninger, utførelse/iverksetting av tiltak nødvendige for ferdigstillelse av byggetiltaket etc. Videre har Barcode 131 AS og Barcode 132 AS rett og plikt til å avgrense byggeplassen fra den øvrige eiendommen. Dette vil medføre oppsetting av gjerder m.m. av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Barcode 131 AS og Barcode 132 AS ansvarlig for å utbedre.

Sameiet overtar ansvaret for drift og vedlikehold av fellesarealer etter hvert som disse ferdigstilles og er tilgjengelige for beboernes bruk. Felleskostnader innkreves for den enkelte seksjon fra det tidspunkt denne er ferdigstilt og overlevert til sluttkunde. Kjøper av seksjon i sameiet er forpliktet til å bære en forholdsmessig del av sameiets felleskostnader i henhold til nærværende vedtekter, fra det tidspunktet seksjonen overtas fra Barcode 131 AS eller Barcode 132 AS. Frem til dette tidspunkt bæres felleskostnadene knyttet til de ikke ferdigstilte seksjoner av Barcode 131 AS og Barcode 132 AS.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 (1) bortfaller når hele fellesarealet og den siste seksjon i sameiet er ferdigstilt og overlevert til sluttkunde.

(2) Midlertidige bestemmelser i byggeperioden – naboeiendommer innenfor felt B13

Oslo S Utvikling AS (og selskaper innenfor dets konsern), Barcode 131 AS og/eller Barcode 132 AS (i fellesskap benevnt "Selskapene") eller den Selskapene utpeker, har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom i forbindelse med den videre utbyggingen av naboeiendommene/felt B13. Retten omfatter blant annet transport over eiendommen, lagring av materialer og andre aktiviteter som er nødvendige som følge av nevnte utbygging. Videre har Selskapene eller den Selskapene utpeker, i forbindelse med den videre utbygging, rett og plikt til å avgrense byggeplassen. Dette vil kunne medføre oppsetting av gjerder m.m. av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Selskapene ansvarlig for å utbedre. Selskapene plikter på forespørsel fra representant fra sameiets styre å drøfte nødvendigheten av nevnte anlegg, tiltak og aktiviteter.

Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Barcode 131 AS og Barcode 132 AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 (2) bortfaller når samtlige eiendommer innenfor felt B13 er ferdigstilt.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGER I SAMEIET BARCODE ABBY

§ 1. GENERELT

1.1 Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal – og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

1.2 Sameieren, eventuelt som utleier, er ansvarlig for at de til enhver tid gjeldende husordensregler blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og andre fellesområder.

§ 2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET OG GARASJEPLASS

2.1 Ved overdragelse eller langtidsutleie av leilighet, skal Usbl gis beskjed som informert av dem.

2.2 Leieforhold under 1 måned må meldes ifra til styret og bli godkjent for ellers kan de risikere utkastelse.

2.3 Dersom en leilighet skal overdras til en som allerede er eier i sameiet, skal styret underrettes om dette.

2.4 I henhold til vedtektene har andre sameiere førsterett når en garasjeplass skal leies ut uavhengig av en leilighet. Utleier må derfor varsle Malling & Co som vil sørge for at dette skjer etter riktig prosedyre.

§ 3. ALMINNELIG RO OG ORDEN

3.1 Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 23:00 og 07:00. Det skal heller ikke på dag- og kveldstid spilles musikk som sjenerer fra leiligheter, balkonger eller hager. På felles takterrasser skal det ikke spilles musikk.

3.2 Ved røyking av alminnelig tobakk skal man søke å ikke sjenere andre. Røyking og annen bruk av ulovlige narkotiske stoffer skal ikke forekomme hverken i egen bolig, terrasser/balkonger, takterrasser eller andre fellesområder.

3.3 Håndverksarbeider og andre aktiviteter som medfører vesentlig støy er ikke tillatt før kl 07:00 og etter kl 20:00 på hverdager, og før kl 10:00 og etter kl 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager er aktivitet som medfører vesentlig støy forbudt.

3.4 Alle fellesarealer skal holdes i god orden. Ved bruk av fellesarealer skal arealene etterlates i samme stand som de var før bruken.

3.5 Inngangspartiet, kjellertrappen samt kjellergang skal ikke benyttes til hensetting av privat utstyr.

3.6 I fellesarealene i hver etasje kan det i utgangspunktet ikke settes private gjenstander. Ingen monteringer på vegger er tillatt. Det kan likevel henges opp bilder såfremt alle eierne som benytter leiligheten som sin primære bolig er enig i antall og motiv.

§ 4. BALKONGER, UTELYS OG PYNTELYS

4.1 Tøy, sengetøy, gulvtepper og liknende skal ikke henges til lufting eller tørk over balkongrekkverket eller ut av vinduene. Det skal heller ikke bankes eller ristes sengetøy, tepper etc. på balkongen eller ut av vinduene fordi støv og smuss sjenerer naboleiligheter.

4.2 På balkongene skal det ikke plasseres gjenstander som kan virke skjemmende og/eller være til sjenanse for naboene. Det gjelder oppbevaring av møbler, utstyr, oppussingsavfall og annet som ikke naturlig hører hjemme der.

4.3 Utvendig antenne/parabol tillates ikke oppsatt.

4.4 Av utebelysning skal det kun forekomme lamper og lys som er lik eller tilnærmet lik det som opprinnelig ble montert ved ferdigstillelsen av ABBY. Dette gjelder plassering, design, størrelse, farge, og lys-styrke og lysfarge. For etablering av nye slike lyskilder så skal dette godkjennes av styret.

Pyntelys skal være festet til horisontalt rekkverk på egen balkong/terrasse og ikke i andre strukturer. Lyset skal være varm hvite lys og ikke blinke/pulsere De skal festes forsvarlig og skal kun henge oppe i perioden 1. november til 1. april.

§ 5. SIKKERHET

5.1 Inngangsdører fra garasje (K2 og K3) og inngangsparti (1. etasje) skal alltid holdes låst. Tilsvarende må dører til felles bodarealer (K1) holdes låst. Uvedkommende skal ikke gis adgang.

§ 6. DØRSKILT OG POSTKASSESKILT

6.1 Eierne plikter å sørge for ensartet skilt på postkassen med oppdatert informasjon. Nei takk til reklame skal plasseres opp mot høyre hjørne.

6.2 Postkasseskilt skal bestilles gjennom skiltbutikken.posten.no. Stort postkasseskilt, i hvitt med svart skrift og store bokstaver.

6.3 Ved tilflytting gis det 14 dagers frist for å sette opp postkasseskilt i henhold til 6.1 og 6.2.

6.4 Styret kan uten varsel beslutte at sameiet overtar ansvaret for postkasseskilt og da eventuelt endre farge/utforming.

§ 7. HUSDYR

7.1 Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

7.2 Dersom en sameier eller leietager har husdyr, skal informasjon om dette sendes til styret som til enhver tid skal ha oversikt over husdyr i bygget.

7.3 Det er ikke tillatt med kjæledyr på sameiets takterrasser, i 4. 15. og 21. etg.

Hunder skal alltid være i bånd i øvrige fellesarealer.

7.4 Overholdes ikke foranstående regler, kan dyret forlanges fjernet med tre – 3 – måneders varsel.

§ 8. RØYKING

8.1Røyking er ikke tillatt i inngangspartier, trappeløp, heis eller heislobbyer. Det kan kun røykes på ute på takterrassene, men hensyn skal vises til andre som benytter seg av terrassene og sneiper skal alltid kastes på forsvarlig måte.

§ 9. INDIVIDUELT VEDLIKEHOLDSANSVAR

9.1 Sameier har ansvar for forsvarlig vedlikehold av egen leilighet. Dette gjelder også kunnskap om hvordan brannvarslings--- og sprinklersystem fungerer, og hvordan man skrur av stoppekran i tilfelle lekkasjer.

§ 10 KJØRING OG PARKERING AV MOTORKJØRETØY

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere motorkjøretøy i portrommene til byhus. Slik kjøring eller parkering er heller ikke tillatt på noe annet areal i sameiet.

§ 11. SYKKELPARKERING

11.1 Sykler kan kun settes på anviste plasser i de to sykkelrommene i K2. Alle sykler skal være låst, og hensetting av sykler skjer på eget ansvar.

11.2 Sykkelrom skal ikke brukes til oppbevaring av sykler som ikke er i bruk, og styret kan ved fravik iverksette tiltak for å fjerne slike sykler.

§ 12. SØPPELHÅNDTERING

12.1 Alle søppelposer skal knytes igjen. Dersom søppelsjakten i 1. etasje ikke fungerer, skal søppel kastes direkte i container i K2.

12.2 Papp/papir--- og glass/metallcontainere skal kastes egne containere i K2 og skal kun brukes til avfall fra husholdningene. Papp og papir må brettes slik at det tar minst mulig plass i containeren.

12.3 Avfallsrom i K2 skal alltid holdes i orden.

§ 13. TAKTERRASSER

13.1 Takterrassene er ment til felles bruk og glede for alle beboere. Hensyn skal derfor alltid tas til andre som bruker terrassene og til beboerne i underliggende etasjer, slik at sjenerende og støyende aktiviteter ikke skal finne sted. Det er ikke lov til å grille.

13.2 All skade som påføres felleseiendom på terrasser skal erstattes av den eller de sameiere som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den sameier som har gitt vedkommende adgang til området.

13.3 Private gjenstander som stoler og bord skal ikke hensettes på fellesarealer.

13.4 Dersom noen ønsker å benytte takterrasser til spesielle anledninger hvor det skal samles mange mennesker, skal styret bli informert om dette for eventuelt å gi sin godkjennelse.

§ 14. GRILLER

14.1 Det skal vises hensyn til naboer ved bruk av grill. Det er kun tillatt å bruke gass--- eller elektrisk grill, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene.

14.2 Bruk av kullbasert grill er ikke tillatt.

14.3 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale, og dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

14.4 Det er lov å oppbevare maks 1 stk beholder inntil 11 kg i egen boenhet, som betyr enten inne i egen leilighet eller ute på terrasse. Det er under ingen omstendigheter lov å lagre gass i kjellerboden uansett størrelse på beholderen.

§ 15. SKADER, FEIL OG MANGLER

15.1 Oppdages det skader, feil eller mangler på sameiets eiendom, skal det straks meldes fra om dette til styret.

15.2 Oppdages det veggdyr, sopp eller andre vesentlige skader i en leilighet som kan medføre skade på sameiets eiendom, skal beboeren straks melde fra til styret. Beboeren skal snart som mulig sørge for å utarbeide forholdet.

§ 16. BRUDD, KLAGER OG ANDRE HENVENDELSER

16.1 Klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal som regel først tas opp med vedkommende som bryter husordensreglene. Hjelper ikke dette, skal skriftlig klage rettes til styret.

16.2 Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Loven om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31.

16.3 Klager og andre henvendelser skal kun skje skriftlig.



INNKALLING 2025

Sameiet BARCODE ABBY

Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet BARCODE ABBY

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no

Avstemmingsperiode 09.04.25(kl. 18:00) til 14.04.25(kl. 18:00)

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Bord på takterrassene
- 5.2 Lys og pyntelys på balkong/balkongrekkverk
- 5.3 Husdyr
- 5.4 Kjøring og parkering av motorkjøretøy i portrom byhus og på bakkeplan forøvrig
- 5.5 Bruk av narkotika og tobakk

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 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Helt siden 2016/2017 har styrehonoraret i ABBY ligget på kr 270 00, med unntak av i 2018/2019 og 2019/2020. Da ble det vedtatt av årsmøte hhv.kr 400 000 og 370 000 etter henholdsvis benkeforslag og ekstraordinært arbeid i forbindelse med en rettssak.

Styret mener på denne bakgrunn samt at arbeidsmengden på ingen måte har vært lavere inneværende år at det er rimelig at styrehonoraret økes til kr 320 000 for styreåret 2024/2025.»

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 320.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Bord på takterrassene

Seksjonseier Line Øwre har fremsatt forslag om innkjøp/bygging av faste bord på takterrassene.

Begrunnelse for forslaget:

Det er mange som hverken har store balkonger eller mye sol på dem. Takterrassene er så fine at de bør komme enda mer til nytte. Dette bør gå foran redselen for bråk. Bakgrunnen for takterrassene er fra myndighetenes side en erstatning for manglende areal og sitteplasser på bakkeplan.

Regler skal selvfølgelig overholdes og det skal fortsatt være stille til gitte tider. Bord kan eventuelt lages på dugnad eller at de kjøpes inn. Bordene kan festes til dekket, slik at det står uansett vær og vind.

Forslag til vedtak: Sameiet går til anskaffelse av bord på takterrassene.

5.2 Lys og pyntelys på balkong/balkongrekkverk

Styret ønsker å homogenisere belysning utenfor leiligheter og byhus, typisk på balkonger og terrasser. Dette ut ifra et ønske om å ivareta et fint og ryddig estetisk uttrykk, Barcodes unike og prisvinnende fasade samt unngå lyssetting som en del eiere vil kunne oppfatte som sjenerende.

Pyntelys på balkong/balkongrekkverk i vintersesongen mener styret er innenfor hva vi kan tillate oss og mange synes dette er hyggelig i en mørk årstid.

Styret ser imidlertid behov for å homogenisere hva som er tillatt ut ifra et ønske om å ivareta ovenfornevnte hensyn.

Ny § 4.4:

«Av utebelysning skal det kun forekomme lamper og lys som er lik eller tilnærmet lik det som opprinnelig ble montert ved ferdigstillelsen av ABBY. Dette gjelder plassering, design, størrelse, farge, og lys-styrke og lysfarge. For etablering av nye slike lyskilder så skal dette godkjennes av styret.

Pyntelys skal være festet til horisontalt rekkverk på egen balkong/terrasse og ikke i andre strukturer. Lyset skal være varm hvite lys og ikke blinke/pulsere De skal festes forsvarlig og skal kun henge oppe i perioden 1. november til 1. april.»

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedtas.

5.3 Husdyr

Til tross for at det i Husordensreglene § 7.3 heter at «Lufting av kjæledyr ikke er tillatt på sameiets fellesområder, dette inkluderer takterrassen.» så har styret og eiere møtt innsigelser fra hundeiere om at det kun defineres som lufting dersom hunden gjør fra seg. Med andre ord at kjæledyr er tillatt på takterrassene såfremt de ikke gjør fra seg.

Denne forståelsen er styret uenig i. Det er videre ikke bare det faktum at hunder har gjort fra seg på våre felles terrasser, men også det forhold at hunder ved flere anledninger har løpt og lekt i bedene, noe som har ødelagt arbeidet til våre gartnere og som også har måttet bruke tid på å rydde opp også utenfor bedene.

Ny § 7.3

«Det er ikke tillatt med kjæledyr på sameiets takterrasser, i 4. 15. og 21. etg. Hunder skal alltid være i bånd i øvrige fellesarealer.»

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedtas.

5.4 Kjøring og parkering av motorkjøretøy i portrom byhus og på bakkeplan forøvrig

Styret foreslår at det blir forbudt å kjøre og parkere motorkjøretøy i portrommene til byhus. I perioder har motorkjøretøy blitt parkert i portrom til byhusene. Dette til sjenanse, ikke minst på grunn av motorstøy, både sent og tidlig. I tillegg utgjør kjøretøy med bensintank økt risiko for brann eller økt fare ved brann i nær omgivelse. Styret foreslår også å innta et forbud mot kjøring og parkering på annet bakkeareal til sameiet. Dette har særlig vært en utfordring utenfor inngangen til tårn b, der det også er et innsatspunkt for brannvesenet. El-sykkel utgjør i denne sammenheng ikke et motorkjøretøy.

Ny § 10 (De andre paragrafer flyttes med ny nummerering)

«Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere motorkjøretøy i portrommene til byhus. Slik kjøring eller parkering er heller ikke tillatt på noe annet areal i sameiet.»

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedtas.

5.5 Bruk av narkotika og tobakk

Narkotika er ifølge norsk straffelovgivning forbudt. Styret ser likevel behov for å innta noe om dette i Husordensreglene, særlig på bakgrunn av at røyking av hasj oppleves som særlig sjenerende.

Ny § 3.2 (de andre under punktene til § 3 flyttes med ny nummerering)

«Ved røyking av alminnelig tobakk skal man søke å ikke sjenere andre. Røyking og annen bruk av ulovlige narkotiske stoffer skal ikke forekomme hverken i egen bolig, terrasser/balkonger, takterrasser eller andre fellesområder."

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Terje Østraat
Styremedlem, Ola Brevik
Styremedlem, Simen Tvedt Engen
Styremedlem, Amna Unaza Saeed
Varamedlem, Hans Erik Sørum

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 429 872**	**1 267 821**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	418 163	162 051
B. Endring arbeidskapital	**418 163**	**162 051**
C. Arbeidskapital	**1 848 035**	**1 429 872**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 538 119	2 303 982
Kortsiktiggjeld	-690 084	-874 110
C Arbeidskapital	**1 848 035**	**1 429 872**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet BARCODE ABBY

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 488 781	7 915 470	8 384 413	8 960 412
Sum leieinntekt		**8 488 781**	**7 915 470**	**8 384 413**	**8 960 412**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	40 915	114 049	60 000	0
Sum annen inntekt		**40 915**	**114 049**	**60 000**	**0**
Sum inntekt		**8 529 696**	**8 029 519**	**8 444 413**	**8 960 412**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	282 201	116 320	98 000	321 000
Styrehonorar	3	270 000	270 000	270 000	300 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 421 742	1 717 270	1 660 000	1 700 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 441 619	1 806 322	1 631 000	1 467 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 484 654	796 718	1 090 000	1 230 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	239 370	13 521	30 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 446 774	1 634 507	1 555 000	2 125 000
Revisjonshonorar		12 394	11 838	14 000	14 000
Forretningsførerhonorar		192 438	182 578	189 000	196 000
Andre honorar	7	68 740	156 351	65 000	90 000
Kontorkostnad		44 670	42 976	41 000	50 000
TV/bredbånd		696 671	674 197	685 000	717 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		11 790	11 190	10 000	10 000
Kontingenter og gaver		3 100	2 900	2 000	3 000
Forsikringer		567 052	481 162	500 000	725 000
Andre kostnader	8	8 038	7 094	14 001	10 001
Sum kostnad		**8 191 254**	**7 924 942**	**7 854 001**	**9 008 001**
Driftsresultat		**338 442**	**104 577**	**590 412**	**-47 589**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 720	57 474	40 000	50 000
Netto finansposter		**-79 720**	**-57 474**	**-40 000**	**-50 000**
Årsresultat		**418 163**	**162 051**	**630 412**	**2 411**
Overført sameiekapital		418 163	162 051	0	0
SUM OVERFØRINGER		**418 163**	**162 051**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet BARCODE ABBY

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		25 913	18 670
Kundefordringer		47 649	2 150
Andre kortsiktige fordringer		43 603	58 038
Forskuddsbetalte kostnader		103 736	27 966
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 317 218	2 197 159
Sum omløpsmidler		**2 538 119**	**2 303 982**
SUM EIENDELER		**2 538 119**	**2 303 982**

Balanse 2024 Sameiet BARCODE ABBY

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 848 035	1 429 872
Sum opptjent egenkapital		**1 848 035**	**1 429 872**
Sum egenkapital	**9**	**1 848 035**	**1 429 872**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 156	6 612
Leverandørgjeld		65 650	295 052
Skyldig off. myndigheter		16 096	1 210
Annen kortsiktig gjeld		595 182	571 236
Sum kortsiktig gjeld		**690 084**	**874 110**
Sum gjeld		**690 084**	**874 110**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 538 119**	**2 303 982**

Sted:_____ Dato:_____

Terje Østraat
Styreleder

Simen Tvedt Engen
Styremedlem

Amna Unaza Saeed
Styremedlem

Ola Brevik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 157 bolig- og 6 næringsseksjoner.
Eiendommen er påført gnr 234 og bnr 130 i Oslo kommune. Tomteareal er 1 965 kvm.
Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP6156895 fra 01.01.25.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 471 332	7 048 380
3601 Innkrevde felleskostnader næring	100 008	100 008
3602 Avregning felleskostnader næring	77 915	-42 564
3617 Leieinntekter bod	47 750	48 250
3619 Dugnadstillegg	75 300	78 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	716 476	682 796
Sum	**8 488 781**	**7 915 470**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	2 450	0
3990 Andre driftsinntekter	0	35 394
3999 Andre inntekter	38 465	78 655
Sum	**40 915**	**114 049**

Konto 3999 gjelder inntekt for uteservering på B-13 feltet.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	110 577	0
5120 Timelønn fra lønnssystemet	16 129	0
5128 Viderefakturert lønn til gartner	-22 122	0
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	80 000	60 000
5150 Påløpne feriepenger	26 645	8 580
5400 Arbeidsgiveravgift	67 216	46 530
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	3 757	1 210
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	270 000	270 000
Sum	**552 201**	**386 320**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,1

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	335 617	318 422
6341 Brannalarm	0	9 666
6360 Annet renhold	34 000	1 500
6361 Fast renhold	100 195	363 322
6362 Skadedyrutryddelse	948	0
6364 Matteleie	4 520	8 702
6390 Andre driftskostnader	0	7 384
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	229
6392 Containerleie/avfallshåndtering	88 542	82 865
6393 Blomster/jord/gressklipp	13 845	9 417
6398 Felleskostnader Barcode Basement	631 613	724 266
6399 Felleskostnader teknisk rom nord	232 340	280 548
Sum	**1 441 619**	**1 806 322**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6530 Førstehjelpsutstyr	42 799	0
6540 Inventar	119 396	2 569
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	13 129	8 178
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	45 478	1 502
6552 Driftsmateriell	18 300	1 272
6570 Arbeidstøy	269	0
Sum	**239 370**	**13 521**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	162 503	60 404
6602 Vedlikehold VVS	117 979	269 753
6603 Vedlikehold elektro	191 148	201 405
6611 Vedlikehold heiser	288 962	175 946
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	0	6 536
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	324 605	316 421
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 139	252 699
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	38 668	108 193
6643 Glassarbeid/Vindu	12 937	0
6644 Fasade/balkonger	148 371	79 383
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	4 419
6648 Vedlikehold dører og porter	132 438	127 445
6663 Vedlikehold ventilasjon/radiator	3 025	31 903
Sum	**1 446 774**	**1 634 507**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 688	938
6730 Teknisk honorar	14 355	96 541
6750 Vakthold	45 698	58 872
Sum	**68 740**	**156 351**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 696	3 201
7770 Betalingskostnader	1 166	1 545
7771 Andre gebyrer	55	0
7773 Omkostninger innkreving	4 119	2 349
7795 Øredifferanser	2	-1
Sum	**8 038**	**7 094**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 429 872	418 163	1 848 035
Sum opptjent egenkapital	**1 429 872**	**418 163**	**1 848 035**
Sum egenkapital	**1 429 872**	**418 163**	**1 848 035**

Resultat og balanse med noter for Sameiet BARCODE ABBY.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet BARCODE ABBY

Styreleder	Terje Østraat (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Amna Unaza Saeed (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Simen Tvedt Engen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Ola Brevik (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet BARCODE ABBY

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 478FD-VOY6C-NYBHQ-62V7G-CUYSE-JRGSZ

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 478FD-VOY6C-NYBHQ-62V7G-CUYSE-JRGSZ

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-20 16:36:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 478FD-VOY6C-NYBHQ-62V7G-CUYSE-JRGSZ

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet BARCODE ABBY

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Terje Østraat
Styremedlem, Ola Brevik
Styremedlem, Simen Tvedt Engen
Styremedlem, Amna Unaza Saeed
Varamedlem, Hans Erik Sørum

Styret i Sameiet BARCODE ABBY består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet BARCODE ABBY er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet BARCODE ABBY ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 915432603

Sameiet BARCODE ABBY består av 157 boliger og 6 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet BARCODE ABBY er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6156895. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet BARCODE ABBY har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har også dette året gjennomført fem styremøter og håndterer hver dag e-poster, bistår eierne samt svarer ut henvendelser på sameiets Facebook-sider. Styret har nærmest daglig kontakt med Usbl som drifter sameiet og håndterer alle fakturaer gjennom Usbls portal.

Styret har videre utarbeidet og godkjent budsjettet for 2025, herunder tatt stilling til fellesutgiftene, samt behandlet og signert årsregnskapet for 2023.

Følgende arbeidsoppgaver har for øvrig blitt utført inneværende styreår:

- Alle brikkenøkler har blitt skiftet ut, slik at vi har tilnærmet 100 % kontroll på adgang gjennom disse. Dette var en meget stor arbeidsoppgave. Deretter løpende samarbeid med Oslo låssenter om adgangskontroll og kun salg av nye brikker gjennom styret
- Avtalen med Viken fiber/Altibox med forlenger med tre nye år
- Håndtering av festing og støy
- Oppfølging av heiser
- Fakturert Pokalen for leie av uteservering på B-13-feltet
- De andre på B-13-feltet (Cliffhanger, barnehagen og DEG 42) er utfakturert for sin del av gartneravtalen
- Oppfølging av forsikringsskader. Vi har særlig hatt tre store skadesaker, en etter brudd på radiator i leilighet, en etter brukerfeil på utekran byhus takhage og en med vanngjennomtregning inn i leilighet gjennom fasade
- Oppfølging av feil på branntavle som ikke lar seg tilbakestille da beboer hadde koblet ut varsler i bolig samt feil på tavle som følge av arbeid med å etablere bodareal i Basement
- Nødlys-sentral og armaturer byttet og avvik røykluker utbedret
- Etablering av nye vannmålere i teknisk rom for nøyaktig fordeling av forbruk av tappevann og fjernvarme mellom ABBY, Cliffhanger og næring på B13-feltet. Det har vært betydelige avvik på denne som følge av gamle målere. De nye skal være på plass i april 2025
- Oppfølging av avtale om måking og salting. Ordningen fortsetter
- Oppfølging av utelys i Barcode – beliggende under ABBY, The Carve og DNB
- Montering av tre utelys utenfor inngangspartiet til tårn a, da gatebelysningen er upålitelig
- Viderefakturering av utgifter til vekteruttrykninger og uttrykninger fra brannvesenet til seksjonseiere
- Tømming av pumpekummer i kjeller samt bytte av sonde i en av kummene. Serviceavtale vil bli signert om kort tid
- Avtale om proff-vask av søppelcontainere i søppelrom er økt fra 2 til 4 ganger per år
- Søppellukt i inngangspartiet tårn b har blitt redusert gjennom bytte av pakninger i søppelnedkastlukene og forsøksvis installering av luftmaskin i søppelrommet. Bistand fra Malling og Energima
- Purret Malling på etablering av wifi i Basement
- Forberedelser til å utbedre de styggeste fasadeplatene våren/sommeren 2025
- Innhenting av juridisk vurdering og videreformidling til alle seksjonseiere, av grensedragninger ansvar mellom sameiet og seksjonseierne
- Fire forslag til endringer av Husordensreglene gjennom årsmøte er utarbeidet
- Forsikringen til sameiet ble konkurranseutsatt og nytt selskap er If fra 1.1.2025
- Deltakelse i et nyetablert samarbeid mellom boligsameiene i Bjørvika for å i samarbeid med næring få etablert døgnkontinuerlig vektertjeneste i området
- To dugnader er gjennomført
- Tepperens i alle boligetasjer utført samt boning av gulv ved heis i kjelleretasjene
- Grundig fortausvask i Rostockgata og Trelastgata gjennomført av Malling
- Strøing
- Utsetting av rottefeller
- Vedlikehold av inngangspartiene
- Innkjøp og montering av to hjertestartere bak dør til trappeløp i 1. etg i begge tårn
- Montering av solide stållister på ytterdørene til begge tårn

- Utleie av sameiets boder

Ytterligere informasjon:

Styreleder i ABBY er styreleder for realsameiet Uteeiendommen som har ansvaret for alle utearealene på bakkeplan på B13-feltet.

Styreleder i ABBY er også styremedlem i realsameiet Teknisk rom Nord og Syd. Styret i Nord og Syd gjennomførte to styremøter i regi av Malling i gjeldende periode. Teknisk rom er nå sikret med SALTO-låser og det er signert serviceavtale med Andenæs VVS og skifte av vannmålere er nært forestående. Vi er i dialog med Malling og styreleder i teknisk rom fra Carucel eiendom om sammenslåing av serviceavtale knyttet til brannalarm- og nødlys anlegg. Vi er uansett knyttet sammen med Cliffhanger og de andre på B-13-feltet med unntak av DEG 42 «The Wedge».

Særskilt om styrehonorar for 2024/2025:

Fra styrets årsberetning for 2023/2024 hitsettes:

«Sameiet er som i forrige styreår i normal drift, men som blant annet denne beretning vel viser så har styret også dette året hatt svært mye å gjøre. Dette sett sammen med at styrehonoraret nå har stått i bero i fire år så ønsker styret å forberede seksjonseierne på at styret antakeligvis for styreåret 2024/2025 vil foreslå en moderat økning av det årlige honoraret.»

Helt siden 2016/2017 har styrehonoraret i ABBY ligget på kr 270 00, med unntak av i 2018/2019 og 2019/2020. Da ble det vedtatt av årsmøte hhv.kr 400 000 og 370 000 etter henholdsvis benkeforslag og ekstraordinært arbeid i forbindelse med en rettssak.

Styret mener på denne bakgrunn samt at arbeidsmengden på ingen måte har vært lavere inneværende år, at det er rimelig at styrehonoraret økes til kr 320 000 for styreåret 2024/2025.

Styrets kommentarer til foreløpig årsregnskap 2024 og økonomien for øvrig:

Sameiet hadde et foreløpig årsresultat på pluss kr 438 700, inkludert renteinntekter fra høyrentekonto med kr 77 444.

Vi ser at energikostnadene varier mye fra år til år. De har vært kr 2 030 437, 1 137 277 og 1 421 742 for hhv. 2022, 2023 og 2024. Kommunale avgifter økte fra 939 065 i 2023 mot 1 484 654 i 2024. Den store økningen skyldtes en stor prosentmessig økning av avgiftene, men også et etterslep pga. unøyaktige vannmålere. Forsikringspremien vår har de siste tre årene vært kr 354 598, 481 162 og 567 052. Varslet premie for 2025 var over 1, 4 mill kroner. Etter konkurranseutsetting endte premien i et annet selskap på kr 1 048 000. Vi byttet således fra Protector til If.

Fra informasjon til alle eierne i november 2024 om økning av fellesutgiftene fra 1.1.2025 hitsettes:

«Styret forsøker å balansere nåværende eieres belastning i form av økte fellesutgifter, løpende utgifter år for år og behovet for midler for å dekke fremtidige betydelige vedlikeholdskostnader. Vi ønsker at sameiet skal fortsette å ikke ha fellesgjeld så langt dette kan la seg gjøre innenfor rimelige rammer for årlige økninger av fellesutgiftene. Seksjonseierne må påregne fortsatt økning av fellesutgiftene i årene som kommer og at disse vil være høyere enn den generelle prisøkningen/inflasjonen i Norge. For at fellesutgiftene på sikt ikke skal bli urimelig høye, (disse har jo også betydning for våre boligers verdi) så vil nok sameiet en gang i fremtiden måtte ta opp lån for å møte særskilte dyre vedlikeholdsposter. Inntil videre mener vi at sameiet har god økonomi og god kontroll.»

Vi har per 20.2.2025 kr 1 007 354 på høyrentekonto.

I tillegg har vi pt. en arbeidskapital på driftskonto à kr. 841 899. Arbeidskapital er de øvrige økonomiske midlene sameiet har tilgjengelig fratrukket fakturaer som er godkjent av styret, men enda ikke forfalt og gått ut av konto.

***

Ola Brevik- styremedlem
Simen Tvedt Engen- styremedlem
Amna Unaza Saeed- styremedlem
Terje Østraat - styreleder

Oslo, 20. februar 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 09.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet BARCODE ABBY onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no.

Avstemmingsperiode: 09.04.2025(18:00) - 14.04.2025(18:00)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Terje Østraat

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 54

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Helt siden 2016/2017 har styrehonoraret i ABBY ligget på kr 270 00, med unntak av i 2018/2019 og 2019/2020. Da ble det vedtatt av årsmøte hhv.kr 400 000 og 370 000 etter henholdsvis benkeforslag og ekstraordinært arbeid i forbindelse med en rettssak.

Styret mener på denne bakgrunn samt at arbeidsmengden på ingen måte har vært lavere inneværende år at det er rimelig at styrehonoraret økes til kr 320 000 for styreåret 2024/2025.»

Vedtak:
Styrehonorar på kr 320.000,- ble godkjent mot 2 stemmer.

5. Andre saker

5.1 Bord på takterrassene

Seksjonseier Line Øwre har fremsatt forslag om innkjøp/bygging av faste bord på takterrassene.

Begrunnelse for forslaget:

Det er mange som hverken har store balkonger eller mye sol på dem. Takterrassene er så fine at de bør komme enda mer til nytte. Dette bør gå foran redselen for bråk. Bakgrunnen for takterrassene er fra myndighetenes side en erstatning for manglende areal og sitteplasser på bakkeplan.

Regler skal selvfølgelig overholdes og det skal fortsatt være stille til gitte tider. Bord kan eventuelt lages på dugnad eller at de kjøpes inn. Bordene kan festes til dekket, slik at det står uansett vær og vind.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 27

Antall stemmer mot: 22

Antall blanke stemme: 4

5.2 Lys og pyntelys på balkong/balkongrekkverk

Styret ønsker å homogenisere belysning utenfor leiligheter og byhus, typisk på balkonger og terrasser. Dette ut ifra et ønske om å ivareta et fint og ryddig estetisk uttrykk, Barcodes unike og prisvinnende fasade samt unngå lyssetting som en del eiere vil kunne oppfatte som sjenerende.

Pyntelys på balkong/balkongrekkverk i vintersesongen mener styret er innenfor hva vi kan tillate oss og mange synes dette er hyggelig i en mørk årstid.

Styret ser imidlertid behov for å homogenisere hva som er tillatt ut ifra et ønske om å ivareta ovenfornevnte hensyn.

Ny § 4.4:

«Av utebelysning skal det kun forekomme lamper og lys som er lik eller tilnærmet lik det som opprinnelig ble montert ved ferdigstillelsen av ABBY. Dette gjelder plassering, design, størrelse, farge, og lys-styrke og lysfarge. For etablering av nye slike lyskilder så skal dette godkjennes av styret.

Pyntelys skal være festet til horisontalt rekkverk på egen balkong/terrasse og ikke i andre strukturer. Lyset skal være varm hvite lys og ikke blinke/pulsere De skal festes forsvarlig og skal kun henge oppe i perioden 1. november til 1. april.»

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 37

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemme: 9

5.3 Husdyr

Til tross for at det i Husordensreglene § 7.3 heter at «Lufting av kjæledyr ikke er tillatt på sameiets fellesområder, dette inkluderer takterrassen.» så har styret og eiere møtt innsigelser fra hundeiere om at det kun defineres som lufting dersom hunden gjør fra seg. Med andre ord at kjæledyr er tillatt på takterrassene såfremt de ikke gjør fra seg.

Denne forståelsen er styret uenig i. Det er videre ikke bare det faktum at hunder har gjort fra seg på våre felles terrasser, men også det forhold at hunder ved flere anledninger har løpt og lekt i bedene, noe som har ødelagt arbeidet til våre gartnere og som også har måttet bruke tid på å rydde opp også utenfor bedene.

Ny § 7.3

«Det er ikke tillatt med kjæledyr på sameiets takterrasser, i 4. 15. og 21. etg. Hunder skal alltid være i bånd i øvrige fellesarealer.»

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 43

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemme: 4

5.4 Kjøring og parkering av motorkjøretøy i portrom byhus og på bakkeplan forøvrig

Styret foreslår at det blir forbudt å kjøre og parkere motorkjøretøy i portrommene til byhus. I perioder har motorkjøretøy blitt parkert i portrom til byhusene. Dette til sjenanse, ikke minst på grunn av motorstøy, både sent og tidlig. I tillegg utgjør kjøretøy med bensintank økt risiko for brann eller økt fare ved brann i nær omgivelse. Styret foreslår også å innta et forbud mot kjøring og parkering på annet bakkeareal til sameiet. Dette har særlig vært en utfordring utenfor inngangen til tårn b, der det også er et innsatspunkt for brannvesenet. El-sykkel utgjør i denne sammenheng ikke et motorkjøretøy.

Ny § 10 (De andre paragrafer flyttes med ny nummerering)

«Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere motorkjøretøy i portrommene til byhus. Slik kjøring eller parkering er heller ikke tillatt på noe annet areal i sameiet.»

Vedtak:

Forslag til endring vedtatt med 45 stemmer,

5.5 Bruk av narkotika og tobakk

Narkotika er ifølge norsk straffelovgivning forbudt. Styret ser likevel behov for å innta noe om dette i Husordensreglene, særlig på bakgrunn av at røyking av hasj oppleves som særlig sjenerende.

Ny § 3.2 (de andre under punktene til § 3 flyttes med ny nummerering)

«Ved røyking av alminnelig tobakk skal man søke å ikke sjenere andre. Røyking og annen bruk av ulovlige narkotiske stoffer skal ikke forekomme hverken i egen bolig, terrasser/ balkonger, takterrasser eller andre fellesområder."

Vedtak:

Forslag til endring vedtatt med 46 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Terje Østraat for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Amna Unaza Saeed for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hans Erik Sørum for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Nils Stokke.

Protokoll for Sameiet BARCODE ABBY

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Vidar Karlstad (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Terje Østraat (sign.)	22.04.2025

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.11.2024
	201107980 - 165 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse:	BJØRVIKA - BARCODE FELT B13 STRIPE A-B	Eiendom:	234/80/0/0
Tiltakshaver:	Dronning Eufemias gate 16 AS	Søker:	LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Bjørvika - Barcode Felt B13 Stripe A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk med barnehage, mottatt 04.10.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107980			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-02.1 rev.A	15.08.2011	10/8
Plan kjelleretasje K1: Illustrasjon	AK1001 rev.B	09.12.2011	16/6
Langsnitt sett mot vest (2), felt B13b	AB2202 rev.A	29.11.2011	16/15
Plan kjelleretasje K2: Illustrasjon	AK1002 rev.C	09.12.2011	17/2

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

Plan kjelleretasje K3: Illustrasjon	AK1003 rev.C	09.12.2011	17/3
Utomhusplan	L01101	02.12.2013	60/12
Landskapsplan	L0-02-02 rev. C	20.11.2015	121/8
Plan 1.etg midt felt A	AA110102 S	16.12.2015	163/6
Plan 1.etg syd felt A	AA110103	16.12.2015	163/7
Plan 1.etg tårn felt A	AA110101	12.11.2014	163/8
Plan 2.etg midt felt A	AA110202 Q	16.12.2015	163/9
Plan 2.etg syd felt A	AA110203	16.12.2015	163/10
Plan 2.etg tårn felt A	AA110201	12.11.2014	163/11
Plan 3.etg midt felt A	AA10302 O	16.12.2015	163/12
Plan 3.etg syd felt A	AA110303 O	16.12.2015	163/13
Plan 3.etg tårn felt A	AA110301 P	12.11.2014	163/14
Plan 4.etg midt felt A	AA110402 G	16.12.2015	163/15
Plan 4.etg syd felt A	AA110403 I	16.12.2015	163/16
Plan 4.etg tårn felt A	AA110401 Q	12.11.2014	163/17
Plan 5.etg felt A	AA1105	12.11.2014	163/18
Plan 6.etg felt A	AA1106 O	12.11.2014	163/19
Plan 7.etg felt A	AA1107	12.11.2014	163/20
Plan 8.etg felt A	AA1108 L	12.11.2014	163/21
Plan 9.etg felt A	AA1109 M	12.11.2014	163/22
Plan 10.etg felt A	AA1110 L	12.11.2014	163/23
Plan 11.etg felt A	AA1111 M	12.11.2014	163/24

Plan 12.etg felt A	AA1112 L	12.11.2014	163/25
Plan 13.etg felt A	AA1113 N	12.11.2014	163/26
Plan 14.etg felt A	AA1114 L	12.11.2014	163/27
Plan 15.etg felt A	AA1115 R	12.11.2014	163/28
Plan 16.etg felt A	AA1116 O	12.11.2014	163/29
Plan 17.etg felt A	AA1117 P	12.11.2014	163/30
Plan 18.etg felt A	AA1118 N	12.11.2014	163/31
Plan 19.etg felt A	AA1119 T	12.11.2014	163/32
Plan 20.etg felt A	AA1120 O	12.11.2014	163/33
Takplan 21.etg felt A	AA1121 J	12.11.2014	163/34
Takplan tårn felt A	AA1122 D	12.11.2014	163/35
Takavvanning 21.etg felt A	AA1123 F	26.11.2015	163/36
Langsnitt sett mot vest felt A	AA2202 D	12.11.2014	163/38
Takavvanning 4.etg avsnitt midt	AA110405 B	16.12.2015	163/39
Takavvanning 4.etg avsnitt syd	AA110406 B	16.12.2015	163/40
Fasade nord felt A	AA3301 E	12.11.2014	163/41
Fasade syd	AA3102 E	12.11.2014	163/42
Fasade vest felt A	AA3401 F	12.11.2014	163/43
Fasade øst	AA3201 F	12.11.2014	163/44
Innerfasade vest	AA3402 E	12.11.2014	163/45
Innerfasade øst	AA3202 E	12.11.2014	163/46
Plan 1.etg tårn felt B	AB110101 R	29.05.2015	163/48

Plan 2.etg tårn felt B	AB110201 T	29.05.2015	163/49
Plan 3 tårn B	AB3601 C	29.05.2015	163/50
Plan 3.etg tårn felt B	AB1103 R	29.05.2015	163/51
Plan 4.etg tårn felt B	AB1104 V	29.05.2015	163/52
Plan 5.etg tårn felt B	AB1105 M	29.05.2015	163/53
Plan 6.etg tårn felt B	AB1106 M	29.05.2015	163/54
Plan 7.etg tårn felt B	AB1107 L	29.05.2015	163/55
Plan 8.etg tårn felt B	AB1108 N	29.05.2015	163/56
Plan 9.etg tårn felt B	AB1109 L	29.05.2015	163/57
Plan 10.etg tårn felt B	AB1110 M	29.05.2015	163/58
Plan 11.etg tårn felt B	AB1111 M	29.05.2015	163/59
Plan 12.etg tårn felt B	AB1112 O	29.05.2015	163/60
Plan 13.etg tårn felt B	AB1113 N	29.05.2015	163/61
Plan 14.etg tårn felt B	AB1114 S	29.05.2015	163/62
Plan 15.etg tårn felt B	AB1115 K	29.05.2015	163/63
Snitt mot syd felt B	AB2304 B	29.05.2015	163/64
Takavvanning 15.etg felt B	AB1116 E	25.11.2015	163/65
Langsnitt sett mot vest felt B	AB2201 D	29.05.2015	163/66
Langsnitt mot vest felt B	AB2202 D	29.05.2015	163/67
Tverrsnitt mot syd felt B	AB2301 C	29.05.2015	163/68
Fasade og innerfasade syd	AB3101 J	29.05.2015	163/69
Fasade vest felt B	AB3401 G	29.05.2015	163/70

Fasade øst felt B	AB3201 E	29.05.2015	163/71
Fasader og innerfasade nord felt B	AB3301 G	29.05.2015	163/72
Innerfasade vest felt B	AB3402 F	29.05.2015	163/73
Innerfasade øst	AB3202 D	29.05.2015	163/74

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 04.10.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tone Firing - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Dronning Eufemias gate 16 AS, Postboks 1164, 0107 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Klara Brandrud
ROSTOCKGATA 24

Dato: 03.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526116
8968501

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.234 BNR. 130

Vi viser til bestilling av 20260203 for ROSTOCKGATA 24.

GNR. 234 BNR. 130

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.2014.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2087.5 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 7 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

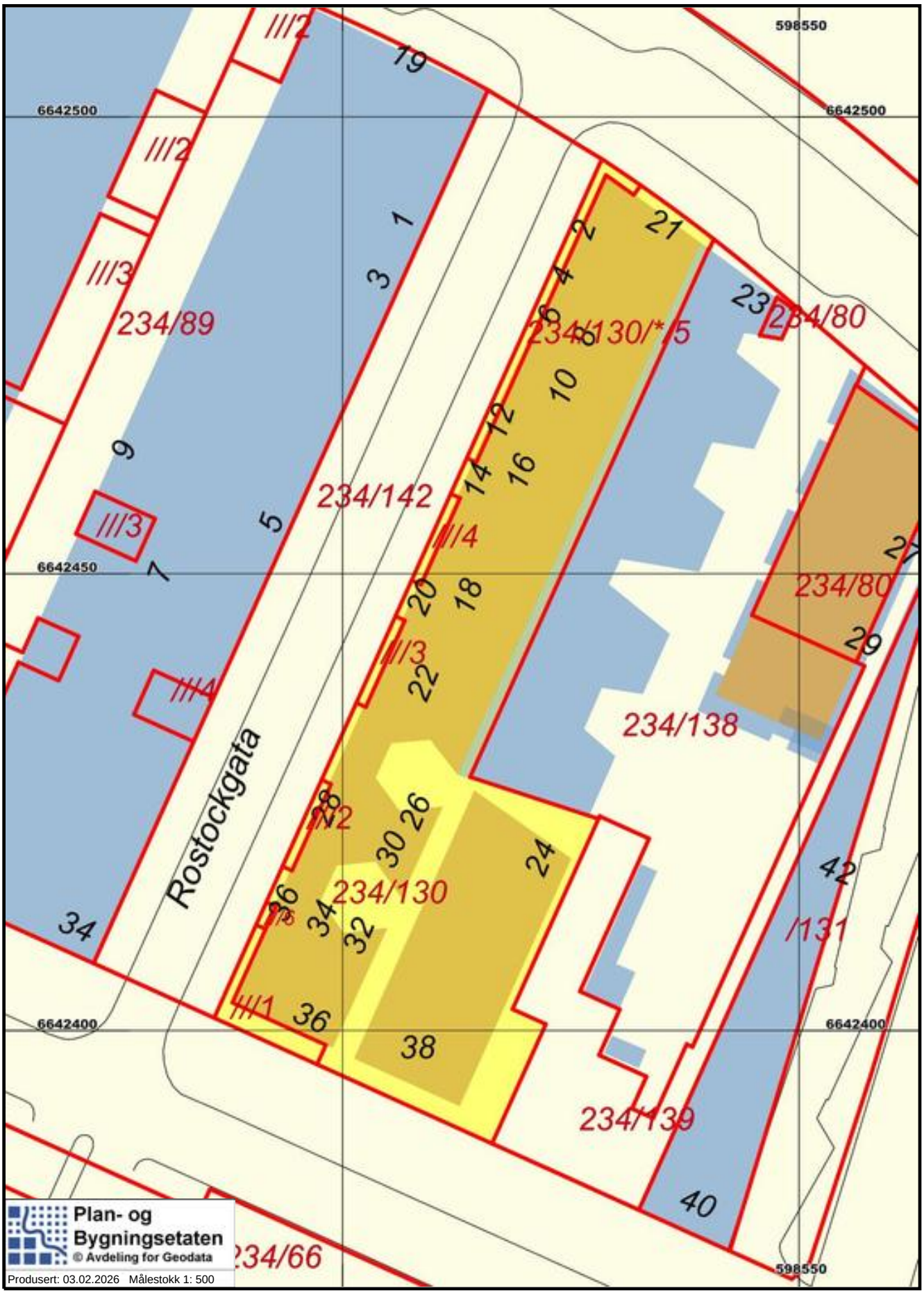
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

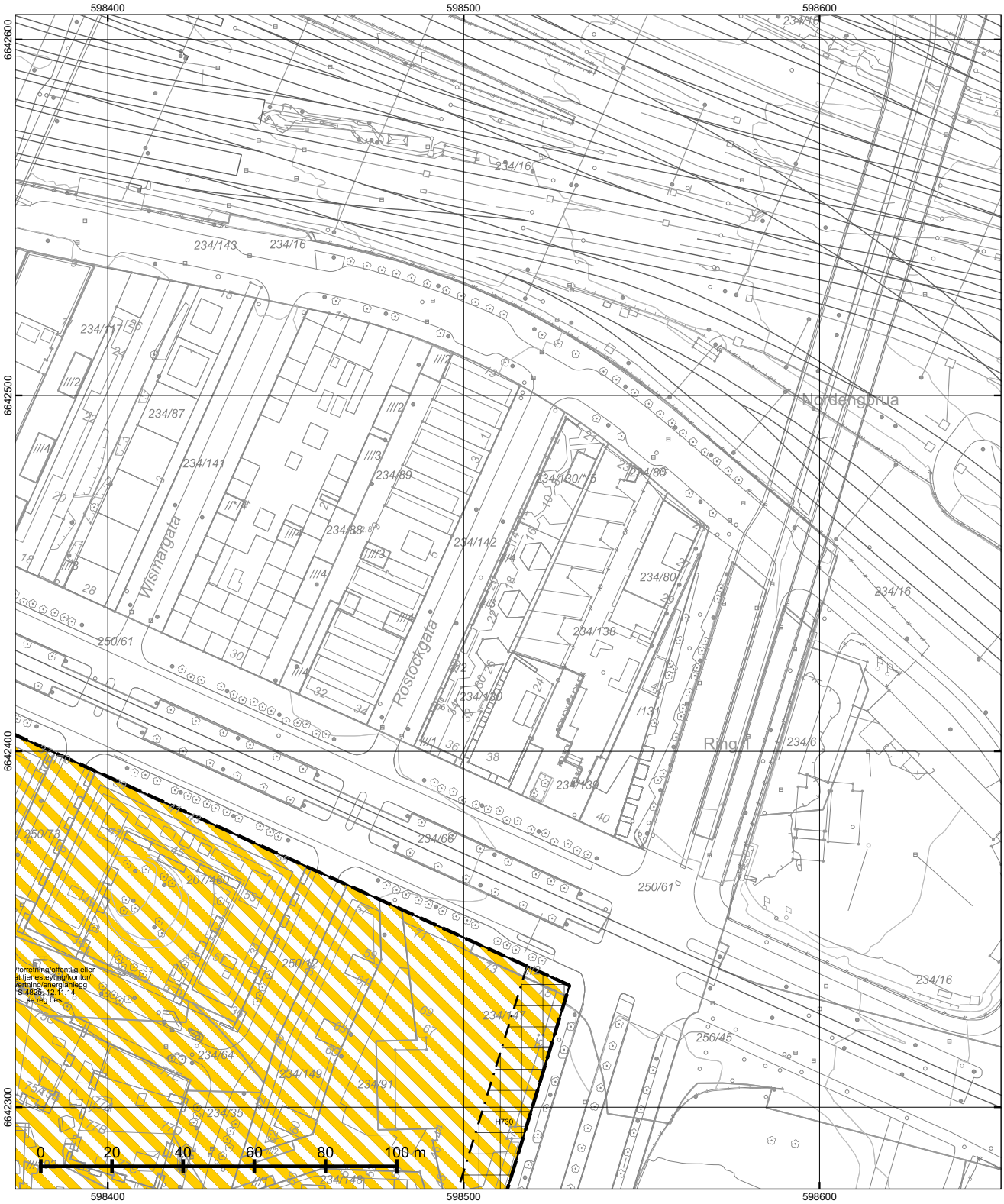
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598550
6642500
6642500
III/2
19
III/2
III/3
234/89
1
3
2
21
4
6
8
234/130/*5
23
234/80
10
12
9
14
16
234/142
III/3
5
III/4
6642450
7
20
18
234/80
27
29
III/3
22
III/4
234/138
Rostockgata
28
III/2
30
26
24
42
36
34
234/130
32
/131
34
III/1
36
6642400
6642400
38
234/139
40
234/66
598550
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.02.2026 Målestokk 1: 500



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

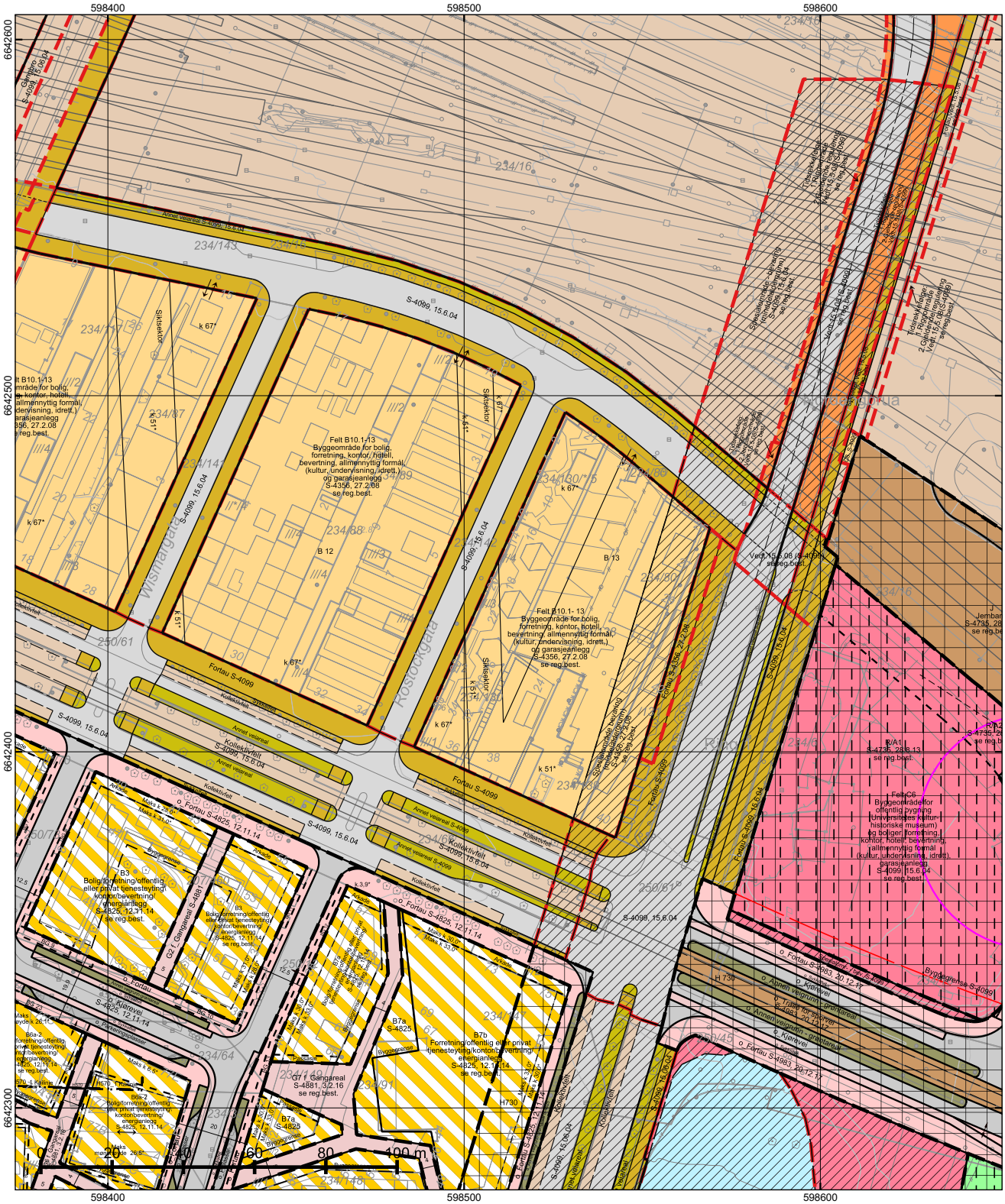
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152571/ 86526116
Adresse: Rostockgata 24
Gnr/Bnr: 234/130

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152571/ 86526116
Deres ref.:

Adresse: Rostockgata 24

Kommentar:

Gnr/Bnr: 234/130

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

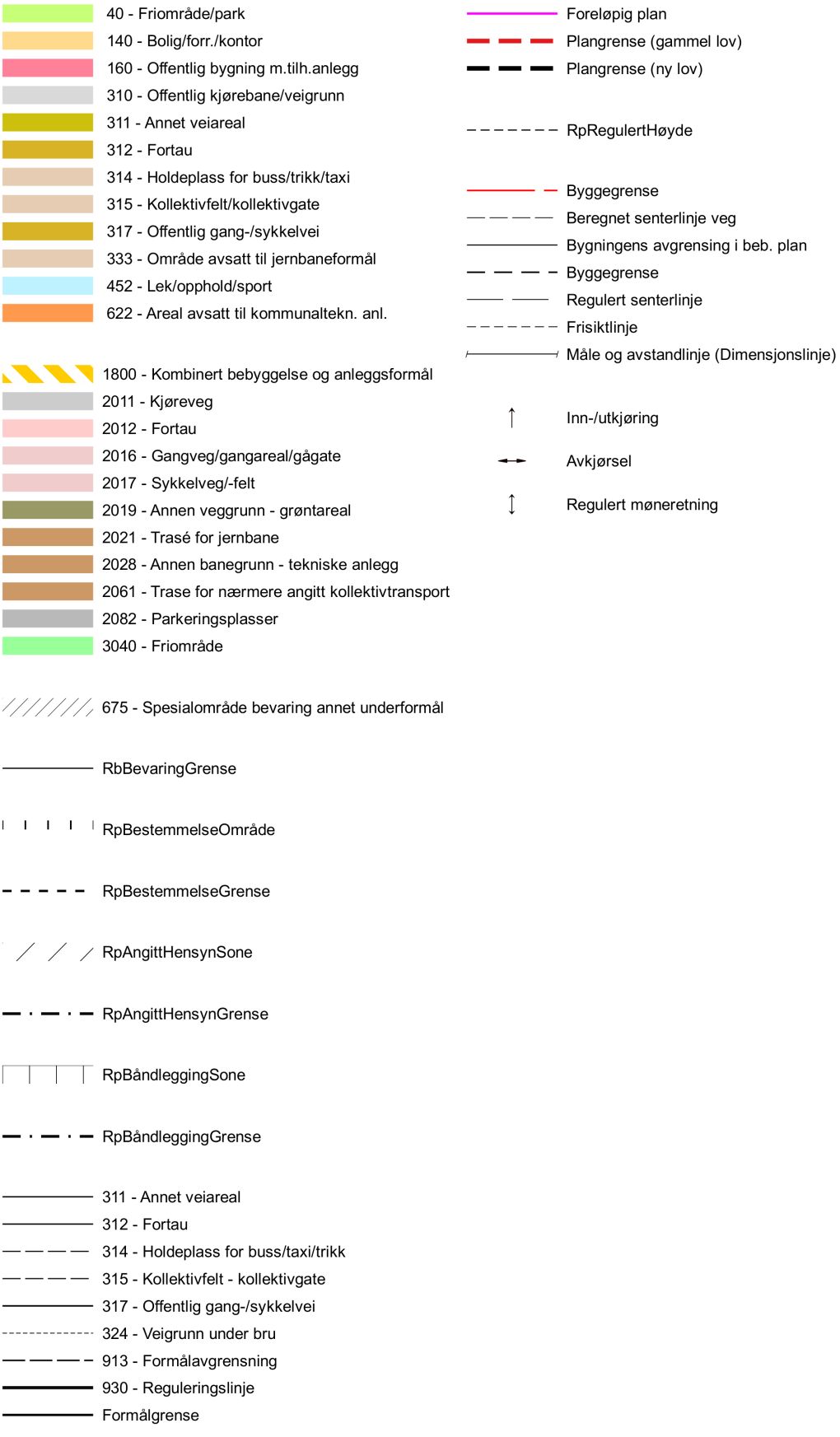
PlottID/Best.nr: 152571/ 86526116
Adresse: Rostockgata 24
Gnr/Bnr: 234/130

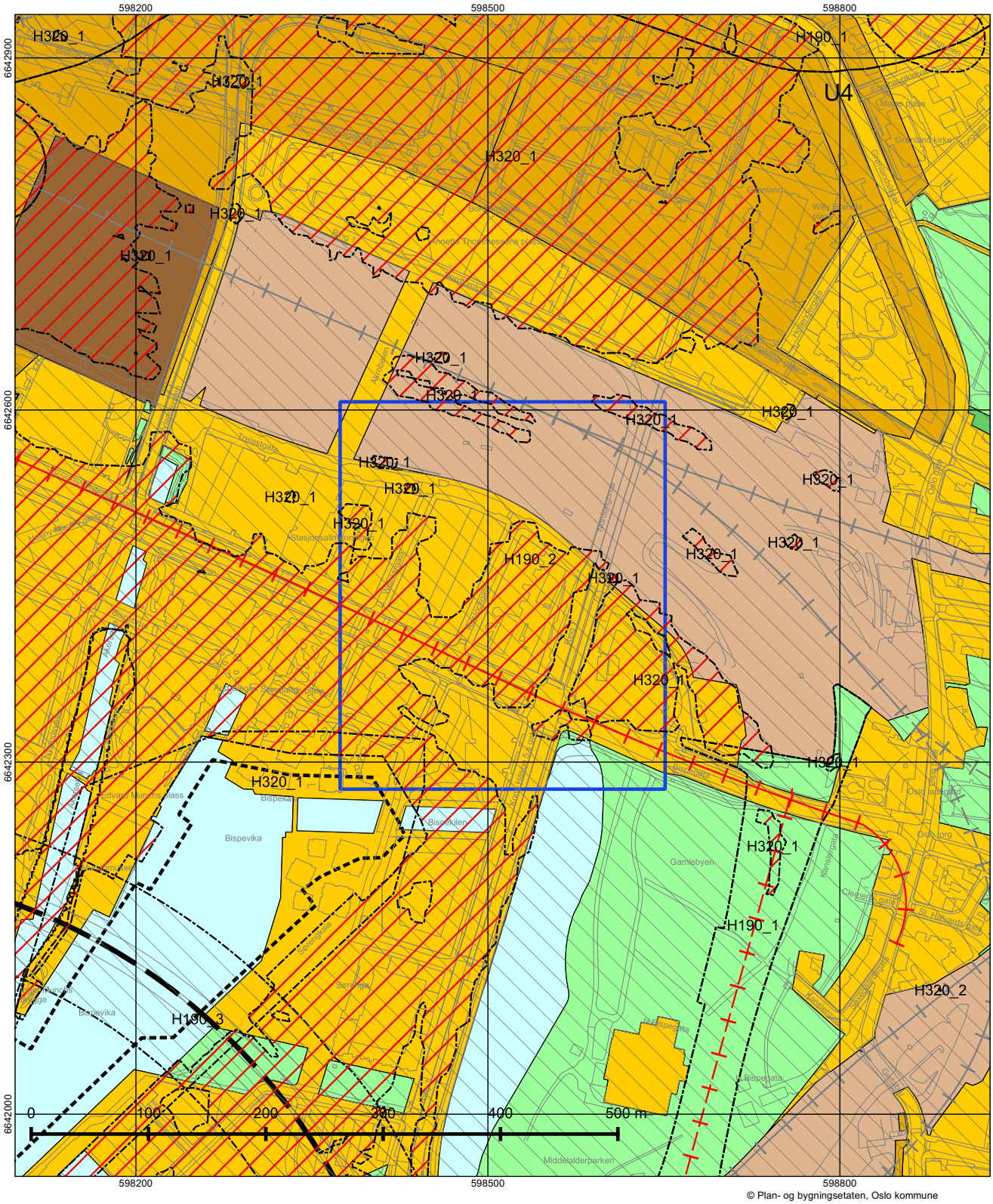
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152571/86526116
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4356

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 243 bnr. 6 og 16. Bjørvika felt B10,1 - B13 og B22.

Vedtaksdato: 27.02.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200514612
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200514612

Dokumentet består av 5 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BJØRVIKA FELT B10.1 - B13 OG B22, GNR. 234, BNR. 6 OG 16, DEL AV REGULERINGSPLAN S-4099

(paragraf 1-6)

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP1-200514612 og datert 23.10.2006, revidert 11.06.2007.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) og garasjeanlegg. (B10.1-B13)
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) og garasjeanlegg / Offentlig trafikkområde – annet fotgjengerareal. (B22)
- Byggeområde under terreng for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) og garasjeanlegg (B22).
- Offentlig trafikkområde - fortau
- Spesialområde - bevaring (middelaldergrunn) (byggeområde for boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) og garasjeanlegg)
- Spesialområde – bevaring (middelaldergrunn) (offentlig trafikkområde - fortau)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Virkning av S-4099 reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn.

a. Kravet til bebyggelsesplan nedfelt i S-4099 faller bort for felt B10.1-B13 ved vedtak av denne plan. Bestemmelsene i plan S-4099 gjelder i tillegg til bestemmelsene nedenfor. Ved motstrid gjelder disse bestemmelsene angitt nedenfor foran S-4099.
b. For felt B22 vil egen bebyggelsesplan i tillegg være gjeldende.

3.2 Bolig og bokvalitet

a. Fra boligfasade med vinduer skal det være minimum 12 meter avstand til nabobygg.
b. Det skal avsettes tilstrekkelig areal, slik at det kan etableres egne boligatkomster på bakkeplan, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal.



3.2 a

c. Boligatkomster skal opprettes som egne separate atkomster.
d. For alle byggefelt med boliger skal det sikres leke- og rekreasjonsutstyr/anlegg i form av sandlekeplasser, huskeanlegg, etc. til barn og unge i ulike aldre på felles uteoppholdsareal.
e. Innenfor planområdet skal det være en boligandel på minimum 23 %.

3.3 Forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)

a. Forretninger skal plasseres mot gate og Stasjonsallmenning inkludert tilhørende plassrom som dannes ved evt. ikke fullt utbygde tomtestriper. I tillegg kan forretningsinnganger anlegges i ubebygde tomtestriper inntil 10 meter fra nevnte gater.



3.3

b. Det tillates forretningsarealer inntil maks. 50 % av 1.etasjes bruksareal innenfor hvert felt.
c. Hver enkelt forretning skal maksimalt ha bruksareal på 300 m², med unntak av en dagligvarebutikk som kan være opp til 1500 m².
d. Langs ubebygde tomtestriper og fotgjengerpassasjer skal det for øvrig anlegges bevertning, gallerier, utstillingslokaler og lignende publikumstilgjengelig bruksareal.
e. Forretninger og øvrige virksomheter nevnt ovenfor skal ha minimum én inngang pr. virksomhet/foretak mot offentlig tilgjengelige arealer.
f. Mot Stasjonsallmenningen og Nyland Allé skal arealene på gateplan inneholde publikumsrettede funksjoner og innganger til bygningenes ulike formål.
g. Det skal sikres publikumsrelaterte virksomheter i alle 1.etasjer.
h. Det skal sikres minimum 3 innganger pr. kvartal til publikumsrelatert virksomheter mot Sporgata og Nyland Allé.

3.4 Avkjørsler
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

3.5 Utnyttelse
Maksimal utnyttelse 138 000 m² T-BRA, beregnes for 1. og 2. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 4,0 meter og for øvrige etasjer på 3,65 meter.
I tillegg tillates glassoverdekket areal inntil 30 000 m² T-BRA, beregnet ut fra teknisk forskrift med teoretisk dekke pr. 3,00 meter. Med glassoverdekket areal menes overdekning innenfor tomtestripe.
For å kunne nytte spesialformer som fastsatt i bestemmelsene (i henhold til vedlegg 3 volumguide), kan kommunen tillate en utnyttelse ut over maksimum areal på 138 000 m^2 T-BRA for åpent overdekket uteareal. Dersom areal innenfor formålene boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) anlegges under terreng under Stasjonsallmenningen, skal dette arealet medregnes i maksimum tillatt utnyttelse.

3.6 Høyder
Maksimalt tillatte mønehøyder er vist på plankartet. Det tillates mindre takoppbygg på inntil 2,8 meter over regulerte maksimale mønehøyder for trapperom, heis og rekkverk for takterrasser. Slike takoppbygg og rekkverk tillates ikke over maksimum tillatte mønehøyde i siktkorridorene (felt med maksimum mønehøyde k + 51,0 meter).

§ 4. Utforming

4.1 Tomtestriper

a. Byggeområdet skal inndeles i gjennomgående parallelle tomtestriper fra Nyland Allé til Sporgata. Tomtestripene skal anlegges i rett vinkel mot Nyland Allé. Den østligste tomtestripen skal avgrenses av byggeområdets formålsgrense mot øst.
b. Maksimum tillatt bredde for tomtestriper er 30 meter.

4.2 Utbyggingsprinsipper

a. Hver tomtestripe med eller uten bebyggelse skal ha sin egen identitet, form, materialbruk og design ulik nabostripene. Dette gjelder også når flere tomtestriper utbygges samtidig som et helhetlig prosjekt. Overgangen mellom inntilliggende bygningsvolumer på to tomtestriper skal på en presis og lesbar måte markere skillet mellom tomtestripene. For fasadefeltet som oppstår mot Sporgata under Stasjonsallmenningen stilles det samme krav til kvalitet på utforming og materialbruk som bebyggelsen for øvrig. I søknad om rammetillatelse for nybygg skal det redegjøres detaljert for materialbruk og fargevalg på fasadene, supplert med detaljtegninger. Fjernvirkning skal dokumenteres med fotomontasjer fra relevante standpunkter.
b. Bygningene skal ha en hovedform sammensatt av rektangulære prismer/bygningsvolumer som alle har en bredde tilsvarende tomtestripens bredde. Unntatt fra dette er den østligste tomtestripen som skal følge formålsavgrensningen mot øst. Glassoverdekte volumer skal formmessig underordne seg denne hovedstrukturen.
c. Volumguide (vedlegg 3) er retningsgivende for valg av bebyggelsesformer. Det forutsettes at det oppnås tilstrekkelig formmessig variasjon, åpenhet og innvendig dagslys.
d. Innenfor hvert av feltene B11, B12 og B13 skal minimum en tomtestripe utbygges med en bygningsform som type Reworked (R) eller Mixed (M) som vist i vedlegg 3 volumguide. I tillegg skal østligste tomtestripe innenfor felt B13 være av samme type.
e. Rammesøknad skal inneholde en analyse av hvilke muligheter for formgiving som oppstår på tilliggende ubebygd tomtestripe ut fra valgt bygningsform på omsøkt bebyggelse. Fortrinnsvis skal mulige helhetlige utforminger av et helt byggefelt analyseres.
f. De to nederste etasjene i bebyggelsen over bakkeplan oppføres i formålsgrensen. Mot Nyland allé kan fasadene ha en egen materialbruk i 1.-3.etasje. De enkelte byggene skal likevel ha sin egen karakter som markerer lamellens egenart og fotavtrykk. Mot Sporgata kan tilbaketrukket bebyggelse tillates dersom helhetlig gate- og byromsforløp sikres. 1. og 2.etasje mot offentlig gate og Stasjonsallmenningen skal ha en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på minimum 4,0 m.
g. Det skal sikres minimum 1 siktkorridor fra nordøst mot sørvest gjennom planområdet, med min. bredde på 12 meter, med virkning ned til k + 51,0 meter. Siktkorridoren skal ligge innenfor felt B11 og/eller B12.
h. Langs Nyland allé og Sporgata skal bygningsrekken ha stor høydevariasjon, fra 3 etasjer opp til tillatt byggehøyde. Byggehøyden mellom to tilliggende tomtestriper skal mot Nyland Allé variere med minimum



4.2 h

3 etasjer, tilsvarende 3 x 3,65 meter, og mot Sporgata med minst 2 etasjer, tilsvarende 2 x 3,65 meter. Gjennomgående gesimshøyde skal unngås. Av bygningsformer som har et kontinuerlig gesimsforløp i hele tomtestripens lengde, tillates bare former fra type Mixed (M) som vist i volumguide (vedlegg 3). Andre bygningsformer som fyller hele
tomtestripens lengde skal ha et sprang på min. 2 etasjer i tomtestripens lengderetning for å skape variasjon og gjennomsyn diagonalt gjennom feltet. Dette kravet gjelder ikke lavere, mellomliggende bygningsvolumer der gesimsforløpet er av liten betydning for disse kvalitetene.

i. Det skal etableres minimum en ubebygd tomtestripe innenfor hvert kvartal for å sikre åpenhet nord – sør, og som skal være døgnåpne offentlig tilgjengelige gangpassasjer fra Nyland allé til Sporgata. Det tillates ikke innglassing av ubebygde tomtestriper.
j. Det kan etter kommunens vurdering tillates maksimum 2 gangbroer mellom bygninger/tomtestriper, fortrinnsvis minimum 3 etasjer under laveste gesims, og minimum 20 meter tilbaketrukket fra Nyland allé og Sporgata, for å sikre volumenes lesbarhet, variasjon og transparens. Det tillates ikke gangbroer over ubebygde tomtestriper eller over maks. tillatte høyde i siktkorridorene. Broene kan være innebygde, maksimum 3 meter brede og maksimum høyde på én etasjehøyde. Broene skal ikke i vesentlig grad forringe den visuelle åpenheten mellom bygningene. Fjernvirkning skal dokumenteres med fotomontasjer på tiltaksnivå.
k. Søknad om rammetillatelse skal minst omfatte samlet bebyggelse på en tomtestripe.

4.3 Ubebygde tomtestriper og fotgjengerforbindelser.

a. Ubebygde tomtestriper skal programmeres med hver sin identitet, form, materialbruk og design etter samme prinsipp som bebygde tomtestriper. Katalog "Utendørsarealer" (vedlegg 6) er retningsgivende.
b. En ubebygd tomtestripe skal være maksimalt 12 meter bred.
c. Det skal etableres en gangpassasje gjennom planområdet i øst - vestretning i 1. og/eller 2.etasje.
d. Ubebygde tomtestriper skal opparbeides og ferdigstilles senest innen brukstillatelse gis for den sist oppførte inntilliggende tomtestripen.

4.4 Miljøoppfølgingsprogram og miljøhensyn

a. Miljøoppfølgingsprogrammet for B10.1-B13 skal være retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende.
b. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen eller annen relevant illustrasjon og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.
c. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Valg av løsning skal begrunnes. Se også § 4.5 b.
d. Lokalklima: Ved søknad om rammetillatelse for nybygg må det dokumenteres at vindkomforten på uteoppholdsareal til boliger, i Stasjonsallmenningen, og på tilliggende gate/ubebygd tomtestripe er akseptabel. Dersom Kommunen er i tvil om vindforholdene på bakkeplan rundt bygningene vil bli tilfredsstillende, kan det kreves ytterligere vindsimuleringer som vedlegg til en søknad om rammetillatelse, og om nødvendig skal det vurderes avbøtende tiltak.
e. Plassering av gjenvinningsstasjon og pumpestasjon må vises i søknad om rammetillatelse. Pumpestasjon skal plasseres under Stasjonsallmenningen.

4.5 Takterrasser

a. Bruk: Det skal sikres offentlig tilgjengelig publikumsrettet bruk av takterrasser på minimum 1 bygning innenfor planområdet, i form av for eksempel bevertning, eller lignende. Forretning tillates ikke i tilknytning til tak fra og med 3.etasjeplan og oppover.
b. Vegetasjon: Det skal minimum være 50 % grønne tak på alle bebygde tomtestriper, i form av Sedummatter og/eller gress samt innslag av busker og trær, for bl.a. midlertidig absorpsjon av overvann.

§ 5. Feltbestemmelser

a. Innenfor innhakk i de rektangulære tomtestripene i sørlige del av felt B22, skravert felt (byggeområde/trafikkområde) skal 1-3. etasje trekkes tilbake i høyde opp til minimum kote k +14,0 meter, innenfor feltet vist på plankartet med et minimumsareal på 120 m^2 i vestlige felt og 150 m^2 i østlige felt. Tilbaketrekningen skal være i flukt med bredden på Stasjonsallmenningen som regulert sør

for Nyland allé. Søyler under utkragingene tillates kun dersom det ikke privatiserer uterommet under utkragingene.

b. Under Stasjonsallmenningen, felt B22 tillates innbygging og utnyttelse til de angitte formål, med romhøyde minimum 2,5 meter under overkant ferdig belegg.
c. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor felt B11 eller B12. Det skal sikres minimum 1 400 m^2 uteareal til barnehagen på terreng eller på takterrasse.
d. Østfasaden på B13 skal ha en gjennomsnittlig gesimshøyde på maksimum k + 44,0 meter, innenfor feltet som avgrenses punkt i fasade mot Nyland allé målt 18 m fra sørøstre hjørne mot Østre tangent/Nyland allé, og avgrenset i vest av linje nordover parallelt med østre tverrgate.
e. I felt B13 skal det på hjørnet Nyland Allé / Østre tangent (sørøstre hjørnet) sikres minimum fortausbredde på 6,2 meter, slik at 1.etasje må trekkes inn fra vegglivet tilsvarende.
f. Regulert fortau øst for felt B13 skal ligge på terreng og korrespondere (i samme plan) med søndre fortau av Sporgata.
g. Det tillates ikke boligformål i de to østligste tomtestripene i felt B13.

§ 6. Rekkefølge for bebyggelse

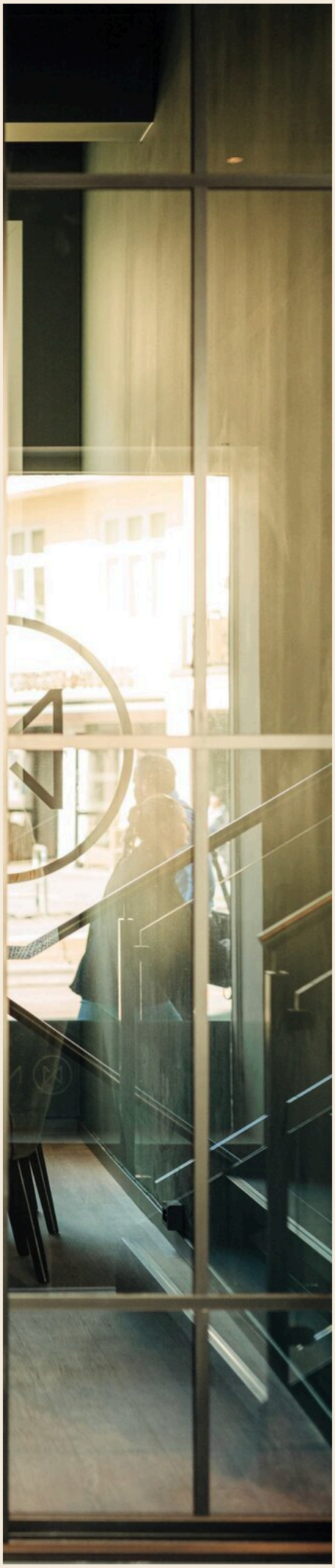
a. Hvert felt skal påbegynnes med bebyggelse på en av tomtestripene som ligger mot offentlig gate / Stasjonsallmenningen og deretter bygges fortløpende tomtestripe for tomtestripe.
b. Ved vesentlig tidsopphold i utbyggingen av de ulike tomtestripene skal alle deler av fasaden mot den påfølgende tomtestripen opparbeides med bestandige materialer som ikke bryter kvalitativt med øvrig materialbruk i den aktuelle tomtestripen.

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0066/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rostockgata 24 0191 OSLO
Matrikkel: Gnr 234, bnr 130, snr 120 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Maximillian Waldø-Jensen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.jensen@nordvikbolig.no
476 02 014

Ida Basilier
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

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