

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 23 500 000,-
Omkostn.: Kr 588 850,-
Total ink omk.: Kr 24 088 850,-
Felleskostn.: Kr 7 222,-
Selger: Daniel Lotsberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 120/125 kvm
Tomtstr.: 2751.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 207, bnr. 459
Snr. 101
Oppdragsnr.: 1002250040

Unikt på "Oslos tak"! Rå og eksklusiv toppleil.

I Dronning Eufemias gate 35 får du "easy living" på sitt aller beste med en liten følelse av New York!

Her bor du maritimt til ved Oslofjorden, med alt av servicefasiliteter like utenfor døren. Oslo S er en liten rusletur unna og byr på et bredt utvalg av kollektivtransport som tar seg i alle byens retninger. Denne fantastiske toppleiligheten i 8. etg er virkelig en unik mulighet som må ses.

- Høy og svært innbydende standard m/ bla.:
- * Tilleggsvalg på kjøkken for ca. 300K med øy og vinskap
- * 1-stavs eikeparkett
- * Delikat og moderne fargepalett
- Gjennomgående og god planløsning med gode lys-, sol- og utsiktsforhold
- Solrike private takterrasser vendt mot vest, nord og øst som omkranser leiligheten på til sammen 92 m²
- 2 bad
- Garasjeplass ink. m/ elbil-lader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	115
Budskjema	131

PLANTEGNING



Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS

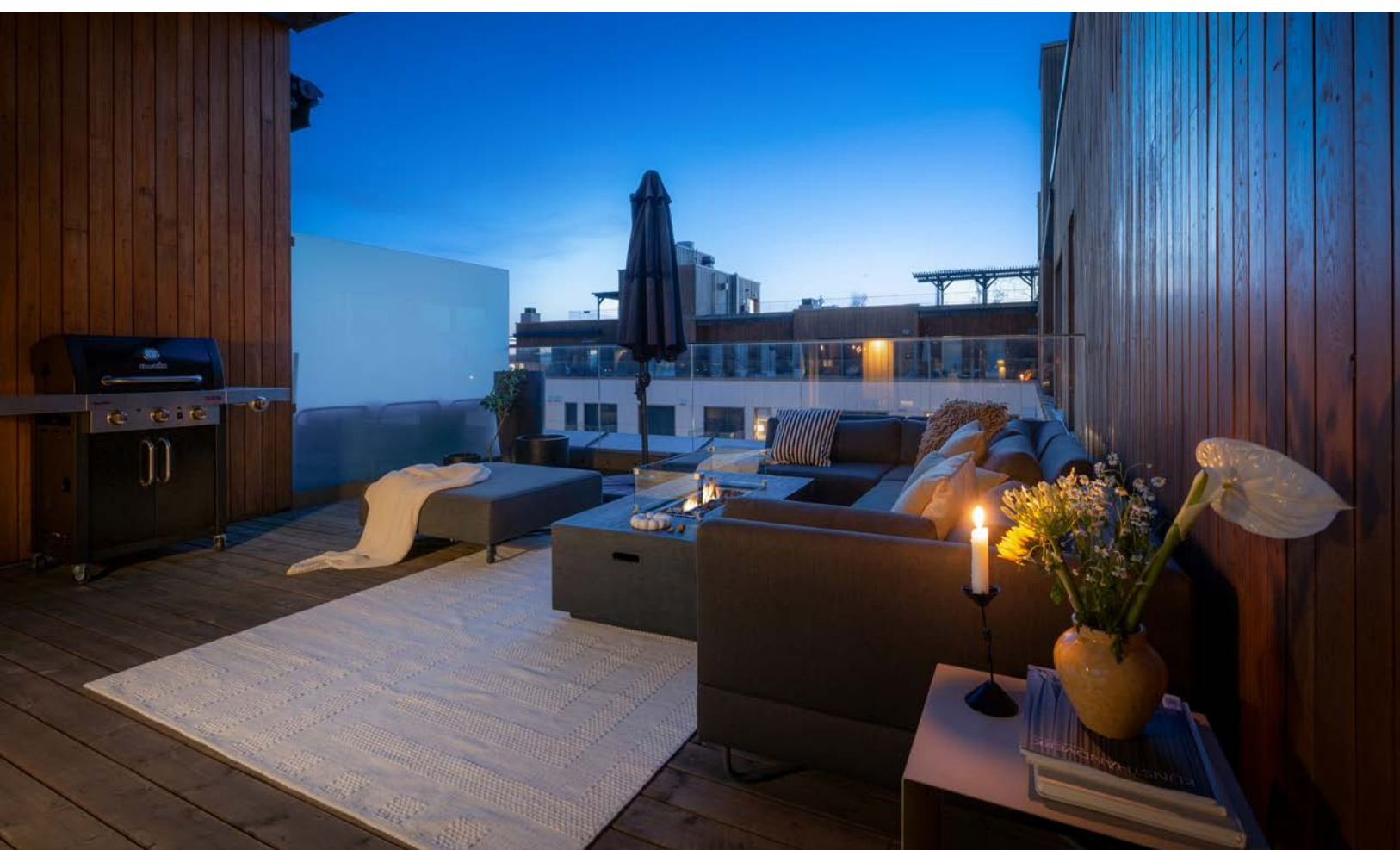


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





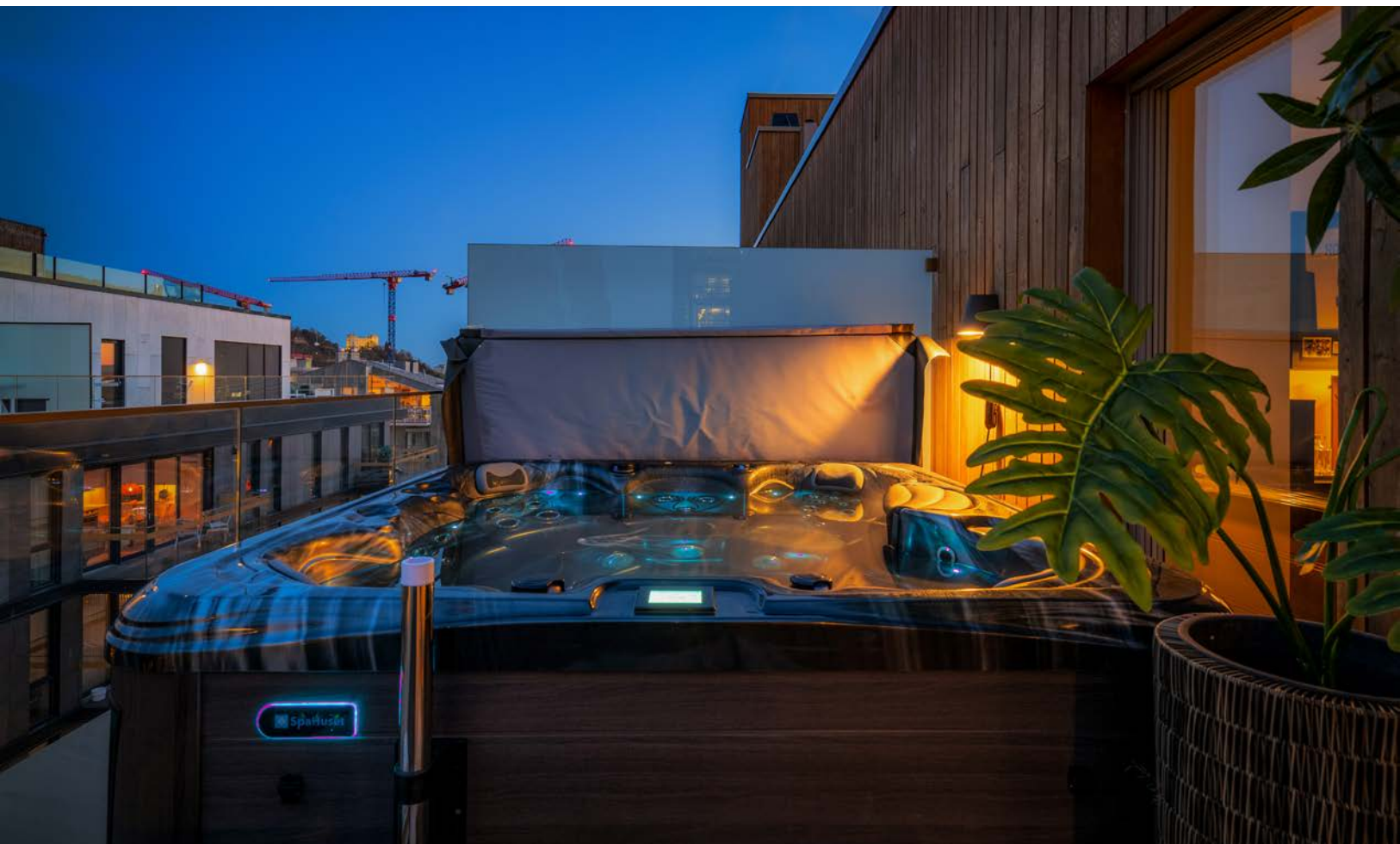








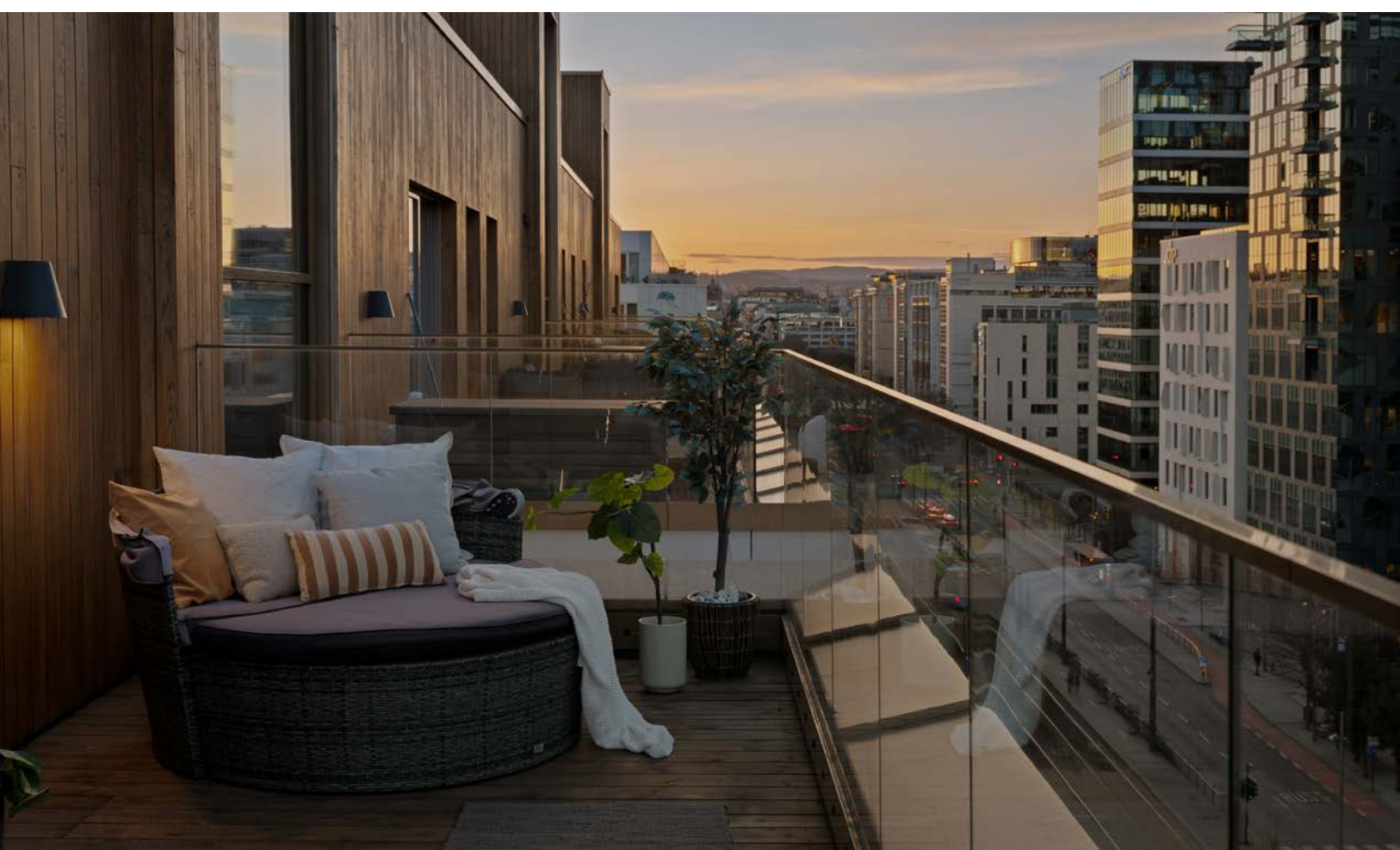












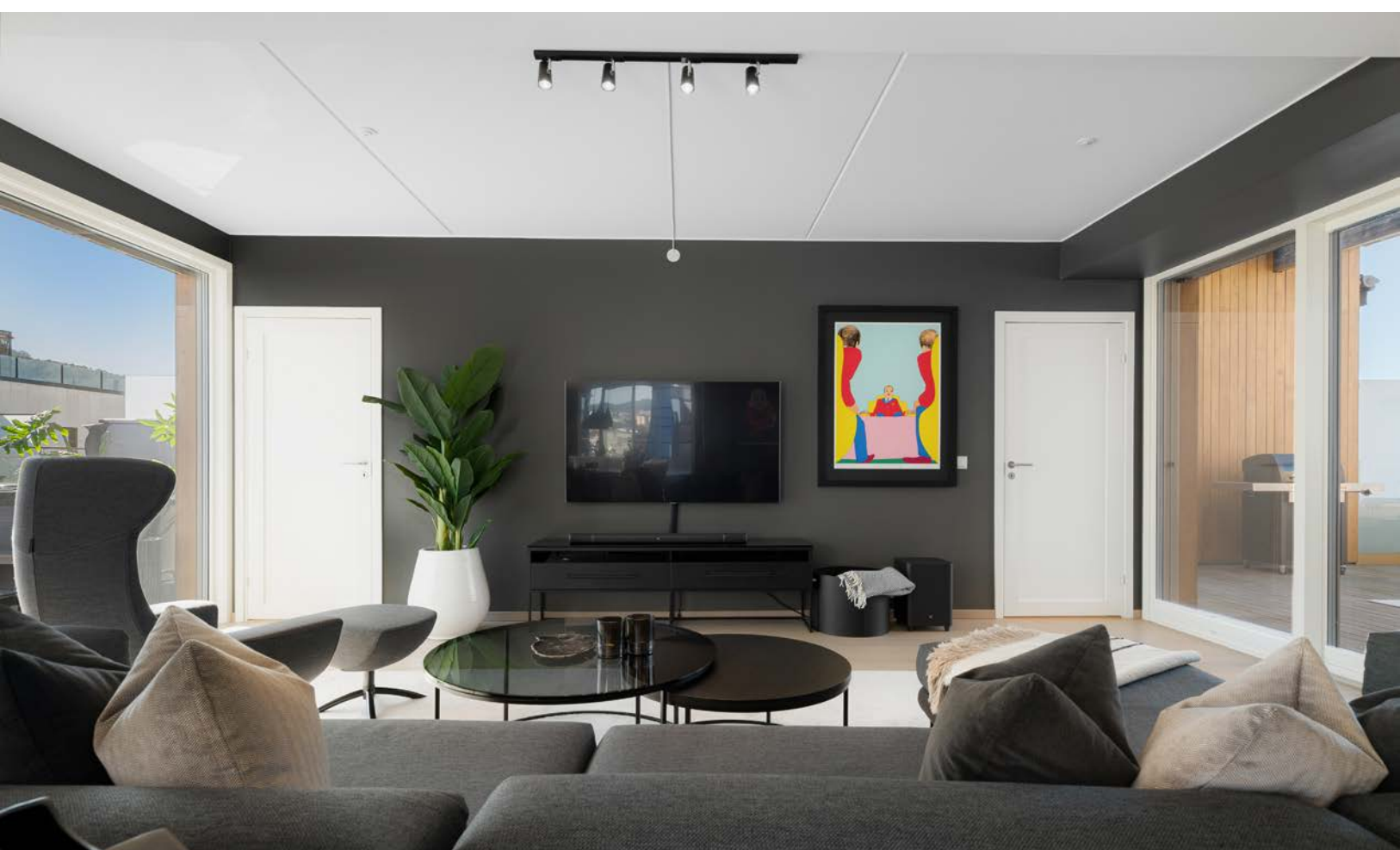






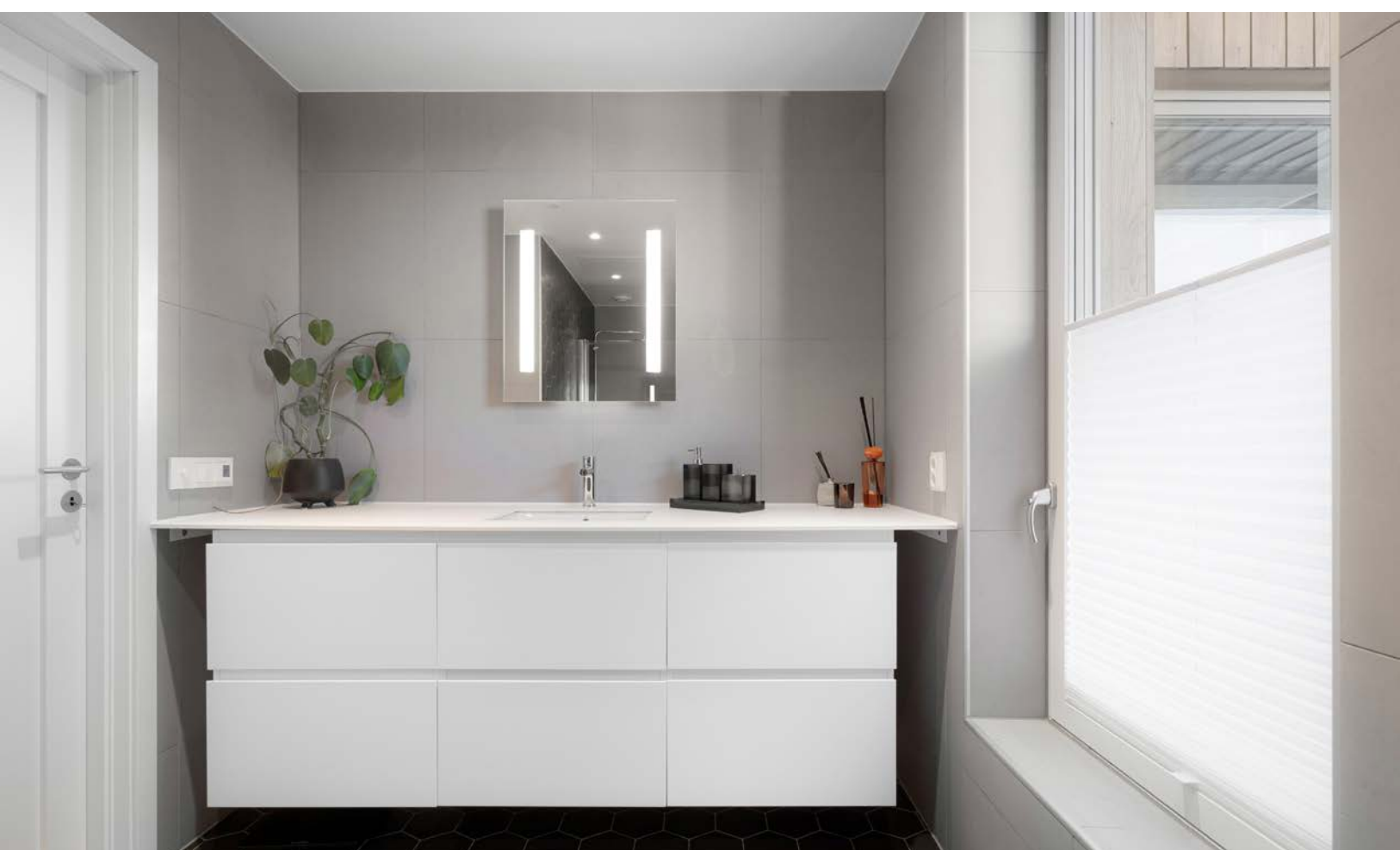


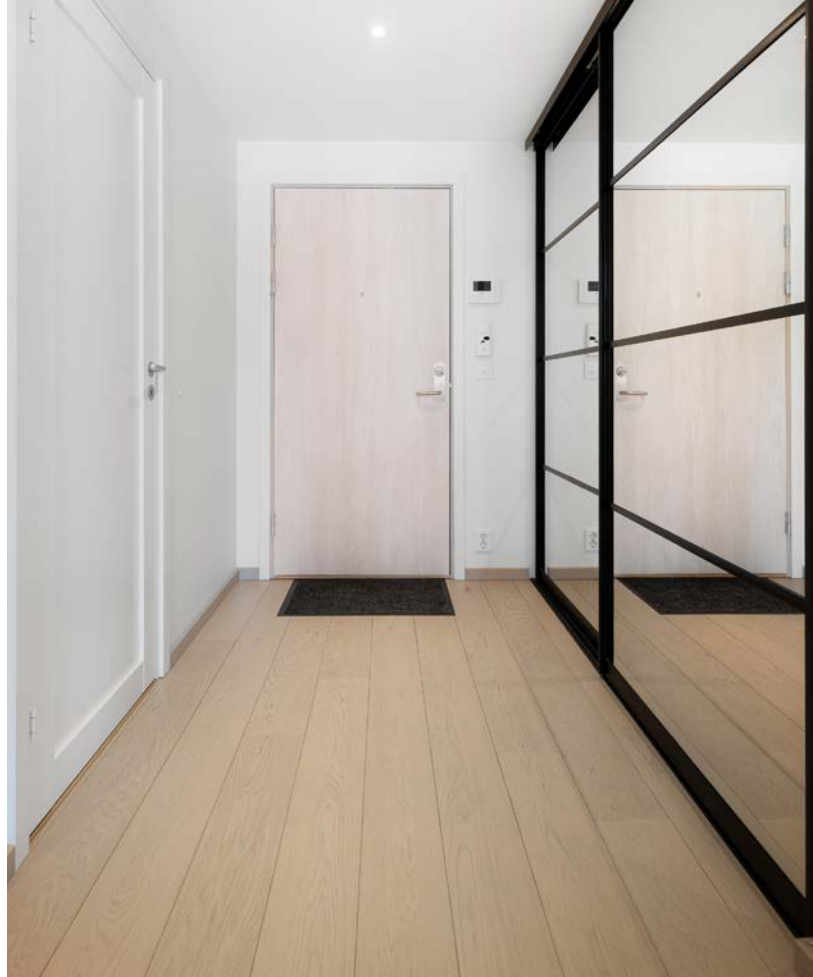


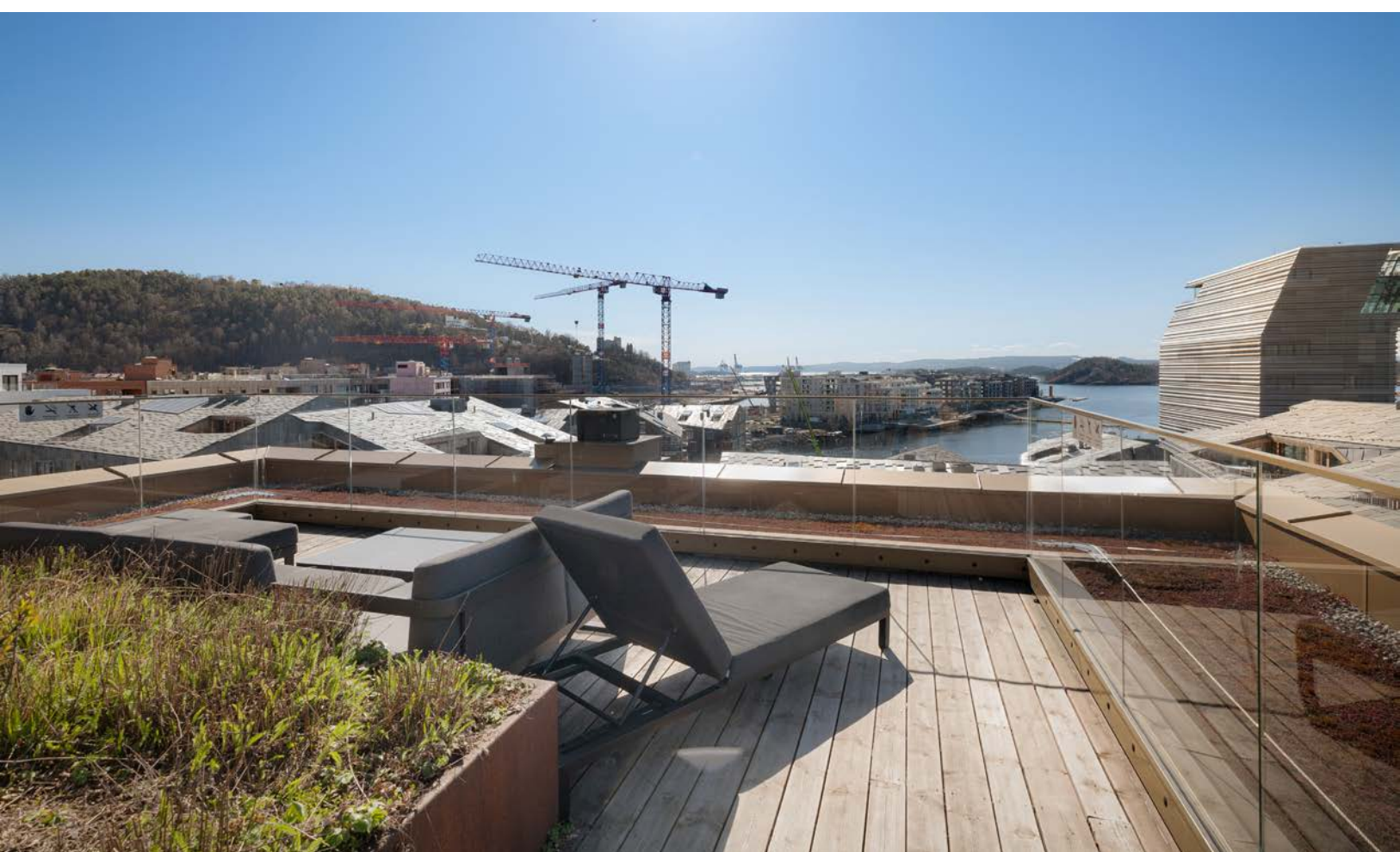














Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 92 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m²

8. etasje

BRA-i: 120 m²

TBA fordelt på etasje

8. etasje

92 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Seksjonen disp. kjellerbod (merket "TB 101 D-HO801").

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takterrassen i 9. etasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2751.4 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger fantastisk til i populære Bjørvika/Barcode. Her bor du i et urbant og maritimt til ved fjorden, bare en rusletur unna Oslo sentrum og Oslo S.

Barcode og området begynner å bli et lite gastronomisk maktsenter i Oslo. Her finner man mange nye og spennende spisesteder og barer. Nodee Barcode og Nodee Sky, Vaaghals, Stock, Maaemo og Code er alle spisesteder innen umiddelbar nærhet. Annis Pølsemakeri - en stor delikatesse butikk med servering - befinner seg også her. Har du lyst på en skikkelig god hamburger kan Døgnvill Bjørvika, Dougs Hamburgers (i Operagata) eller Bun's Burger Bar på Sørenga nevnes som gode alternativer. Sørenga byr også på flere spisesteder og cafeer som er verdt å nevne, bl.a. Sørenga Sjømat, Evita Kaffebar, Coyo og Seaport. Videre finnes bl.a. Rivoli, Indiske Nimbu, Talormade donuts, Holzweiler flagship store med servering tegnet av Snøhetta, vinbaren VIN. I nærområdet finnes også Kaffebrønneriet, Godt brød og Åpent bakeri samt MENY Bjørvika.

Kvartalene som er under oppføring mellom Sørenga og Barcode vil inneholde en blanding av boliger, kontor og forretninger, med et variert servicetilbud. Kongsallmenningen, som er påbegynt, vil forene Bjørvika/Sørenga med Middelalderparken og vannspeilet. Middelalderparken utvides i areal, og strekker seg helt til Gamlebyen. Sørenga har også tilgang til flotte tur-, trening- og rekreasjonsområder, som bl.a. Ekeberg med fine stier, sletter og skoger. Skulpturparken og Ekebergrestauranten har fantastisk utsikt over Sørenga og byen. For den som er glad i å trene på treningsstudio, er det kort vei til "The Riot Bjørvika" beliggende i Clemenskvartalet og SATS Bjørvika. Clemenskvartalet kan forøvrig by på matbutikk (MENY Bjørvika nevnt ovenfor) samt apotek og vinmonopol.

En 9 kilometer lang promenade knytter Oslo sammen langs sjøkanten. Den går fra Frognerstranda i vest, via Aker brygge, Akershus festning og Operaen, før den fortsetter forbi Sørengkaia, og helt til Kongshavn i øst. Langs denne promenaden finner man også den "nye" mathallen på Vippetangen hvor man kan oppleve god mat og drikke. Byens flotteste sjøbad på Sørenga åpnet juni 2015. Det 190 meter lange sjøbadet har et 50 meter langt åpent basseng, et 200 kvadratmeter stort sjøbad, rekreasjonsområde med sitteplasser og trapper ned mot sjøen. Eget barnebasseng er bygget inn i anlegget, og har som resten av Sørenga universell tilgjengelighet.

Det er bare noen få minutters gange til Oslo S og bussterminalen med buss, tog, flytog

og t-bane. Ellers gode kollektivmuligheter fra Bjørvika/Middelalderparken med både buss og trikk i alle byens retninger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Strekken barnehage (1-5 år) 0.4 km

Gamlebyen Urtehaven barnehager (0-5 år) 0.7 km

Sørenga barnehage (0-5 år) 1 km

Skoler:

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.9 km

Vahl skole (1-7 kl.) 1.5 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 1.6 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.6 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 2.3 km

Heltberg gymnas 1.2 km

Hersleb videregående skole, 23 min gange

Skolekrets

Dronning Eufemias gate 35 sogner til Gamlebyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Bjørvika (Totalt 25 ulike linjer) 0.2 km

Trikk fra Bjørvika (Linje 13, 19) 0.3 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 0.4 km

T-bane fra Jernbanetorget (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.9 km

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål.

Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater og trepanel.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompakttakskonstruksjon. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Ladeboks på garasjeplass i kjeller.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 8. etasje og inneholder:

Bad, bad 2, bod, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3. Utgang til takterrasser på vest, nord og øst-siden av leiligheten.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod på ca. 5 m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Balkong- og terrassedører.

Det er avvik:

Terrassedøren på hovedsoverommet subber i karmen og er derfor noe tung å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for justering av dørkarmen slik at dørbladet går rett i karmen uten å subbe.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen synlige nødutløp fra terrassene, og det var ikke mulig å lokalisere hovedslukene.

Takterrasser belagt med terrassebord. Glassrekkverk.

Bygget over oppvarmet etasje under og er en del av byggets yttertak.

Ingen synlige sluk eller tilgang til sluk, og heller ingen synlige nødutløp. Må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen for å se at nødutløp fra terrassene er

ivaretatt. Lokalisert også slukene på terrassen, og dersom det ikke er etablert tilgang til slukene via terrassedekket, må dette etableres slik at vedlikehold og jevnlig rengjøring av slukene kan utføres.

- Utvendig > Ytterkledning ned mot terrassedekke.

• Det er avvik:

Ytterkledningen/trekledningen ved terrassene er ført ned mot terrassedekket uten avstand som forhindrer vannbelastning på nedre del av trekledningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke mye å gjøre med avviket ettersom det er utført slik i hele bygget. Det må forventes at kledningen har en forkortet levetid grunnet denne arkitektoniske løsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Badet er en prefabriert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

- Våtrom > 8. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Badet er en prefabriert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral.

Leiligheten får tilført oppvarmet forbruksvann og varmtvann til varme via byggets fjernvarmetilkobling. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Innbo og løsøre

Jacuzzien på takterrassen medfølger i utgangspunktet ikke salget, men kan kjøpes utenom etter nærmere avtale.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2025: Utbedret drypplekkasje i rørteknisk skap i innvendig tak på det ene badet. Faktura er fremvist.

TV/Internett/Bredbånd

NextGentel er Sameiets leverandør av kabel-TV/bredbåndtjenester.

Det belastes ikke noe via felleskostnadene. Den enkelte beboer tegner eget abonnement med leverandøren.

Parkering

Leiligheten har tinglyst bruksrett til garasje plass (m/ elbil-lader) som følger leiligheten ved salg.

Det tilkommer felleskostnader på kr. 650/mnd for garasjeplassen. Denne summen er inkl. i nevnte felleskostnader for leiligheten.

Solforhold

Leiligheten har gode solforhold med private takterrasser vendt mot vest, nord og øst.

Det er også en felles takterrasse i 9. etasje beboerne kan benytte.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7294257

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten får tilført oppvarmet forbruksvann og varmtvann til varme via byggets fjernvarmetilkobling.

Primærvarme i leiligheten er i form av vannbåren viftekonvektor (varmevifte) montert i innvendig tak over kjøkkenet.

Gulvene på badene er utstyrt med vannbåren gulvvarme ifølge fremvist FDVdokumentasjon. Varmefordelere er tilgjengelig via et takmontert vannskap i innvendig tak på bad 1.

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende:

"Strømforbruket er på ca 8000 kWh per år, men det blir nok mindre om man ikke har en jacuzzi som står og trekker."

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 23 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 5 061

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt for seksjonen er i sin helhet estimert til kr. 5061,- for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 2 447 868

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 9 791 470

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
120/10993

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 5254,-
Adm. gebyr målere kr. 51,-
Techem avleser - Oppvarming: A konto oppvarming kr. 1267,-
Garasje plass kr. 650,-

Sameiets styreleder opplytter at felleskostnadene trolig vil øke med 5% i løpet av året grunnet økte kostnader generelt.

Oppvarming og varmtvann innbetales akonto, og avregnes etter reelt forbruk én gang i året og ved eierskifte.

I forbindelse med eierskifte må selger og kjøper sammen lese av målere på varmtvann og oppvarming på overtagelsen, og sende inn dette til Techem.

Eierskifteskjema finnes på techem.no/beboer/eierskifteskjema. For spørsmål til dette kan Techem kontaktes på mail: kundeservice@techem.no eller tlf: 22 02 14 59.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 7 222

Andel fellesformue

Kr 28 449

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Dronninglunden Sameie

Organisasjonsnummer

923819479

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Dronninglunden består av 138 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

- Avtale med Bjørvika servicesenter (USBL) om levering av vaktmestertjenester.
- Hafslund Celsio leverer fjernvarme som oppvarmingskilde i gården.
- Parkeringsplassene kan eies av seksjonseiere i Dronninglunden sameie, Vannkunsten eierseksjonssameie, Sameiet Eufemias Hage, Sameiet Eufemias plass Vest og Sameiet Eufemias Plass Syd.
- Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takterrassen i 9. etasje.

Kommentar fra styreleder:

"Sameie foretar kontinuerlig vedlikehold av bygget avhengig av behovet.

Felleskostnader vil sannsynligvis økes med 5% i løpet av året, grunnet økt kostnader generelt. " Videre informerer også styreleder at sameiet er i en tivist med eiendomsutvikler (OSU) om fasadesteinene til bygget, og at utfallet av saken foreløpig er uavklart.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av sameiets årseberetning. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende

styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

§10 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å luften husdyr på sameiets takterrasser. I byhagen skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området, og ikke oppholde seg i byhagen, da dette lett kan bli til sjenanse for de øvrige beboere. Anlagt grøntområde er ikke et sted for husdyr å gjøre fra seg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 207, bruksnummer 459, seksjonsnummer 101 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/207/459/101:

10.03.2014 - Dokumentnr: 196762 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196762 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924765 - Best. om adkomstrett
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G1
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Gjelder 14 parkeringsplasser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Frafaller bruksrett til 2 parkeringsplasser

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:26
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:26
Bestemmelse om vedlikehold
Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:29

Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:29

Bestemmelse om vedlikehold

Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:169

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:169

Bestemmelse om vedlikehold

Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:215

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:215

Bestemmelse om vedlikehold

Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:219

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:219

Bestemmelse om vedlikehold

Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:223

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:223

Bestemmelse om vedlikehold

Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:227

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:227

Bestemmelse om vedlikehold

Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:51

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:51
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:56
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:56
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:59
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:59
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:63
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:63
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:167

Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:167

Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:221

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:179

Bestemmelse om videresalg og transport

Transport

Fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:179

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:212

Transport

Fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:212

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:221

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:180

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:180

Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:183

Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:183

Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:185

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:185

Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:189

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:189

Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:232

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:232

Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:191
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:191
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:78
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:78
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:81
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:81
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:97
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:97
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:106
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:106
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:111
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:111
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:123
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:123
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:126

Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:126

Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:143

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:143

Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:145

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:145

Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:161

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:161

Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:198
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:198
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:200
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:200
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:208
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:208
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:157
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:157
Bestemmelse om videresalg og transport

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460 Snr:55
Bruksrett til 3 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460 Snr:55
Bestemmelse om vedlikehold
Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjoner i eiendommene gnr. 207 bnr. 460
og 459, gnr. 234 bnr. 123,148 og 149 og Parkering B2/B6AS, orgnr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:54
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:54
Bestemmelse om vedlikehold
Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjoner i eiendommene gnr. 207 bnr. 460
og 459, gnr. 234 bnr. 123,148 og 149 og Parkering B2/B6AS, orgnr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:22
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:22
Bestemmelse om vedlikehold

Kan transporteres/selges videre til eiere av boligseksjoner i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123,148 og 149 og Parkering B2/B6AS orgnr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:74

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:74

Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:14

Bruksrett til 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:14

Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460 Snr:121

Gjelder 1 parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Parkering B2 B6a AS

Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460 Snr:121

Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 148 og 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918 894 055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999562 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2025 - Dokumentnr: 152834 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460 Snr:66
Gjelder til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2019 - Dokumentnr: 1050818 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 101
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/10993

30.11.2021 - Dokumentnr: 1503796 - Reseksjonering
Snr: 101
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/10993
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Dronning Eufemias gate 23-35 - Boligblokk - Ferdigattest - 2022.

Bygningstegninger:

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

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, reg. best. S-4825.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Saksnr. 201510215. Saken gjelder Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen").
- Saksnr. 201704197. Saken gjelder BJØRVIKA, FELT C6. Gnr. 234, bnr, 16 m.fl. Brannstasjon, kontor, bolig m.m.
- Saksnr. 201615016. Saken gjelder SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16. Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51. Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.
- Saksnr. 201802760. Saken gjelder Oslo gate 7.
- Saksnr. 202308043. Saken gjelder Oslo gate 17 og 21 - Barnehage.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

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

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret. Alle som leier ut sin seksjon plikter, uoppfordret eller på oppfordring, å sende inn til sameiets forretningsfører et skjema med opplysninger om leieforholdet, slik styret til enhver tid krever.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

23 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

587 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

588 850 (Omkostninger totalt)

599 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

602 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

24 088 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

24 099 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet))

24 102 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 588 850

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr på kr. 19 390,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 850,-. Utlegg utgjør kr. 22 115,-. Dersom handel ikke kommer i stand

eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

16.04.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

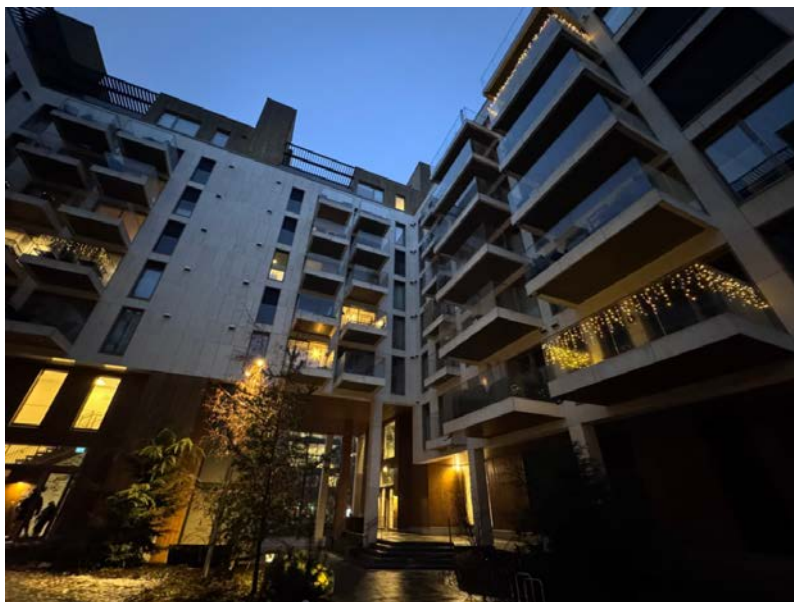
 Boligbygg med flere boenheter

 Dronning Eufemias gate 35, 0194 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 207, bnr. 459, snr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 14.02.2025

Oppdragsnr.: 14377-3318

Referansenummer: AJ2345

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



TAKST
SENTERET



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

Norsk takst

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



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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompakttakkonstruksjon. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2018 med 3-lags isolerglass. Aluminiumsbeslåtte terrassedører i tre fra 2018 utført med 3-lags isolerglass. Finé entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35

Leiligheten har utgang til takterrasser på vest, nord og øst-siden av leiligheten. Terrassene er bygget over boligareal i etasjen under og er belagt med terrassebord. Ytterkantene er utstyrt med glassrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas, foruten enkelte nedsenkede partier med malt gipsflater grunnet tekniske installasjoner over.

I stue/kjøkken er det installert en gasspeis. Gasspeisen er utstyrt med fjernkontroll, og det er batteridrift på tenningsanordningen i peisen. På terrassen sitter det et abonnentskap. I dette skapet sitter det avstengingskran for gass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har 2 flislagte prefabrikerte bad fra Probad med Sintef Teknisk Godkjenning (nr. 2448). Slukene er montert i gulvet i dusjsonenene, og er begge synlig tilknyttet en membranduk med slukenes klemring. Begge bad er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører. På et av badene er det også nisje for vaskemaskin i servantinnredningen. Rommene er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over platetoppen er det installert en ventilatorhette koblet på leilighetens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap. Og stoppekraner plassert i innvendige tak på badene. Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat montert i leilighetens innvendige bod, som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme. Primærvarme i leiligheten er i form av vannbåren viftekonvektor (varmefifte) montert i innvendig tak over kjøkkenet. Gulvene på badene er utstyrt med vannbåren gulvvarme ifølge fremvist FDV-dokumentasjon. Varmefordelere er tilgjengelig via et takmontert vannskap i innvendig tak på bad 1. Leiligheten får tilført oppvarmet forbruksvann og varmtvann til varme via byggets fjernvarmetilkobling.

Det elektriske anlegget er fra byggeår, 2019, og sikringsskapet/fordelerskapet er montert i leilighetens innvendige bod. Samsvarserklæring på utført arbeid fra 2019 ligger i leilighetens FDV-mappe og er fremvist takstmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

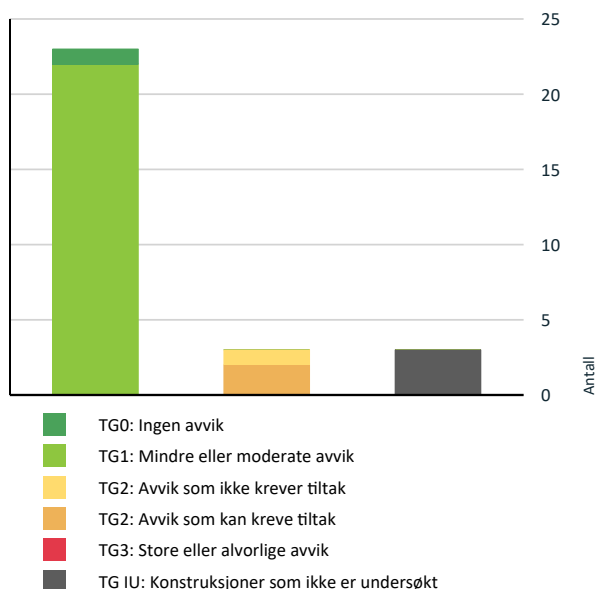
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

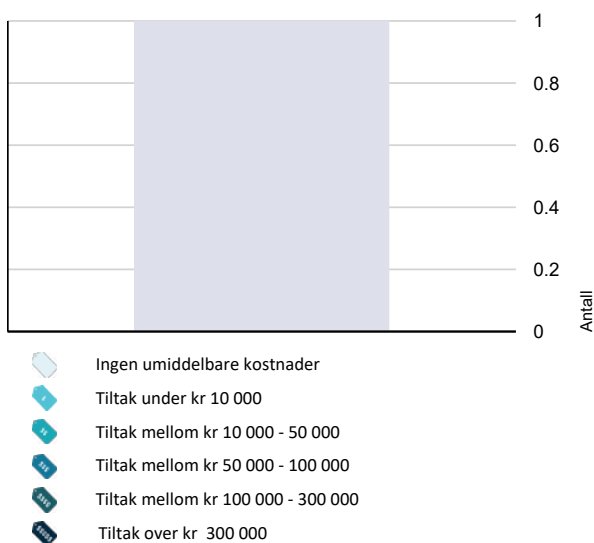
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 8. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkong- og terrassedører [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

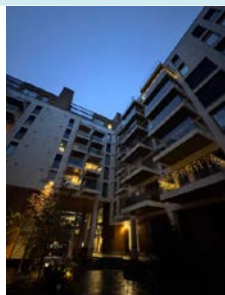
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Ytterkledning ned mot terrassedekke [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2018 med 3-lags isolerglass

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Entrédør/leilighetsdør

Finérrt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35



Balkong- og terrassedører

Aluminiumsbeslåtte terrassedører i tre fra 2018 utført med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

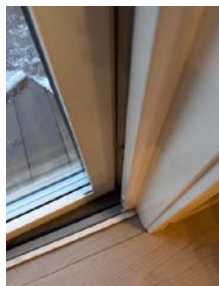
Terrassedøren på hovedsoverommet subber i karmen og er derfor noe tung å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for justering av dørkarmen slik at dørbladet går rett i karmen uten å subbe.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har utgang til takterrasser på vest, nord og øst-siden av leiligheten. Terrassene er bygget over boligareal i etasjen under og er belagt med terrassebord. Ytterkantene er utstyrt med glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige nødutløp fra terrassene, og det var ikke mulig å lokalisere hovedslukene.

Takterrasser belagt med terrassebord. Glassrekkverk.

Bygget over oppvarmet etasje under og er en del av byggets yttertak.

Ingen synlige sluk eller tilgang til sluk, og heller ingen synlige nødutløp. Må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen for å se at nødutløp fra terrassene er ivaretatt. Lokalisert også slukene på terrassen, og dersom det ikke er etablert tilgang til slukene via terrassedekket, må dette etableres slik at vedlikehold og jevnlig rengjøring av slukene kan utføres.

TG 2 Ytterkledning ned mot terrassedekke

Ytterkledningen/trekledningen ved terrassene er ført ned mot terrassedekket uten avstand som forhindrer vannbelastning på nedre del av trekledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterkledningen/trekledningen ved terrassene er ført ned mot terrassedekket uten avstand som forhindrer vannbelastning på nedre del av trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mye å gjøre med avviket ettersom det er utført slik i hele bygget. Det må forventes at kledningen har en forkortet levetid grunnet denne arkitektoniske løsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas, foruten enkelte nedsenkede partier med malt gipsflater grunnet tekniske installasjoner over.



Ved kjøkkenet er parketten misfarget og har vridd seg etter lekkasje fra en blomsterpote. Forholdet er kosmetisk.



Sprekk i gipsskjøt ved kjøkkenet.



Sprekk i gipsplate ved døren mellom entré/gang og stue/kjøkken.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker. Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter.

1 TG 1 Pipe og ildsted

I stue/kjøkken er det installert en gasspeis. Gasspeisen er utstyrt med fjernkontroll, og det er batteridrift på tenningsanordningen i peisen. På terrassen sitter det et abonnentskap. I dette skapet sitter det avstengingskran for gass.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Badet er en prefabrikkert baderomsmodul fra Probad med Sintef Teknisk Godkjenning (nr. 2448).

8. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

8. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

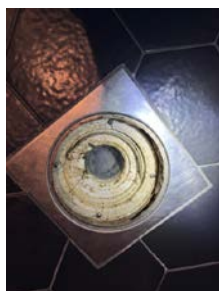
Overflater Gulv

Flislagt gulv.

8. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk montert i gulvet i dusjsonen, og er synlig tilknyttet en membranduk med slukets klemring.



8. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med en servantinnredning med nisje til vaskemaskin, et veggmontert toalett og et dusjhjørne med glassdører.

8. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

8. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrickerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

8. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er en prefabrikkert baderomsmodul fra Probad med Sintef Teknisk Godkjenning (nr. 2448).

8. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

8. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

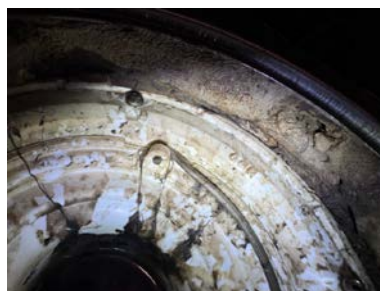
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

8. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk montert i gulvet i dusjsonen, og er synlig tilknyttet en membranduk med slukets klemring.



8. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med en servantinnrendning, et veggmontert toalett og et dusjhjørne med glassdører.

8. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

8. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrickerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, vask, oppvaskmaskin og kjøleskap.

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en ventilatorhette koblet på leilighetens ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap. Og stoppekraner plassert i innvendige tak på badene.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat montert i leilighetens innvendige bod, som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

! TG IU Varmesentral

Leiligheten får tilført oppvarmet forbruksvann og varmtvann til varme via byggets fjernvarmetilkobling. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme. Primærvarme i leiligheten er i form av vannbåren viftekonvektor (varmevifte) montert i innvendig tak over kjøkkenet. Gulvene på badene er utstyrt med vannbåren gulvvarme ifølge fremvist FDV-dokumentasjon. Varmefordelere er tilgjengelig via et takmontert vannskap i innvendig tak på bad 1.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår, 2019, og sikringsskapet/fordelerskapet er montert i leilighetens innvendige bod. Samsvarserklæring på utført arbeid fra 2019 ligger i leilighetens FDV-mappe og er fremvist takstmann.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

10.
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

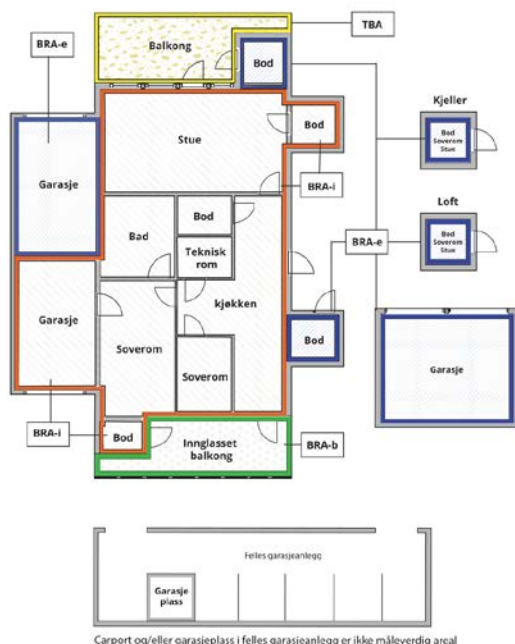
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. Etasje	120			120	92
Kjeller		5		5	
SUM	120	5			92
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Bad, Bad 2, Bod, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod (merket "TB 101 D-HO801")	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,63 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025: Utbedret drypplekkasje i rørteknisk skap i innvendig tak på det ene badet. Faktura er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	112	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Daniel Lotsberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	207	459		101	2751.4 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Dronning Eufemias gate 35

Hjemmelshaver

Lotsberg Daniel

Eierandel

120 / 10993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 03.02.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ2345>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250040	

Selger 1 navn
Daniel Lotsberg

Gateadresse	
Dronning Eufemias gate 35	

Poststed	Postnr
OSLO	0194

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250040

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250040

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250040

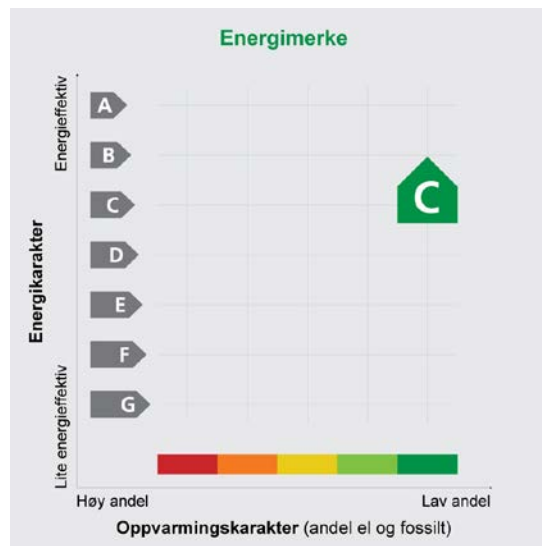
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Lotsberg	f4bc01dce6fe163ab0889a7c 6de5c0f1dfaf202f	03.02.2025 15:24:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250040

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

Adresse	Dronning Eufemias gate 35
Postnr	0191
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	207
Bnr.	459
Seksjonsnr.	101
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0801
Merkenr.	A2019-1074518
Dato	15.11.2019

Innmeldt av Norconsult AS v/ Ingve Ulimoen



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

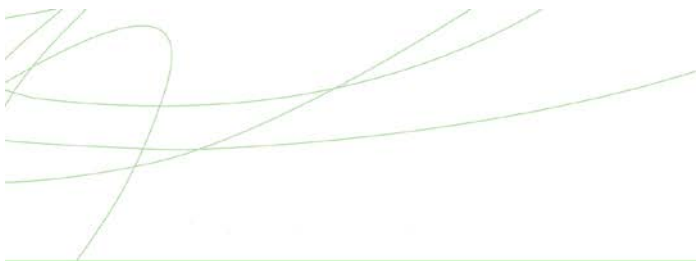
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

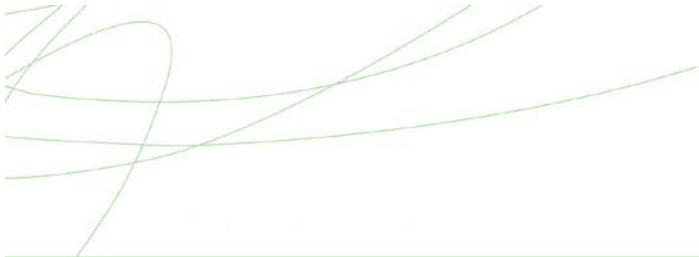
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2019
BRA: 120,0

Dato for lekkasjetallmåling: 11.10.2019

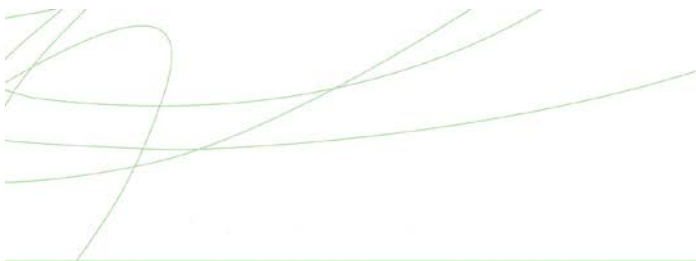
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dronning Eufemias gate 35

Postnr/Sted: 0191 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0801

Dato: 15.11.2019 13:18:22

Energimerkenummer: A2019-1074518

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Ingve Ulimoen

Gnr: 207

Bnr: 459

Seksjonsnr: 101

Festenr:

Bygnnr:

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr. 0301

Gnr. 207

Bnr. 459

Snr. 101

Fnr.

Gateadresse Dronning Eufemias gate 35

Postnummer 0191

Poststed Oslo

Bygningsnr.

Bolignr. H0801

Beskrivelse bolig/bygning D-H0801 (Seksjonsnummer 101)

Dato fil opprettet 15.11.2019

Bygningskategori BOLIGBLOKKER

Bygningskategori-Id (NVE-Id) 2

Bygningstype LEILIGHET

Byggeår 2019

Bygg standard

Type bygg Nybygg

TEK Standard ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering Nei

Kjelanlegg Nei

Er vurdering opplastet Nei

Dato for opplastning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Kjøleanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Ventilasjonsanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Areal yttervegger	66 m ²	
Areal tak	120 m ²	
Areal gulv	0 m ²	
Areal vinduer, dører og glassfelt	37 m ²	
Oppvarmet BRA	120 m ²	
Totalt BRA	120 m ²	
Oppvarmet luftvolum	316 m ³	
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)	
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)	
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,73 W/(m ² ·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,9 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)	
Normalisert varmekapasitet	74,5 Wh/(m ² ·K)	
Lekkasjetall	0,61 l/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.10.2019	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,45 kW/(m ³ /s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,45 kW/(m ³ /s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m ³ /(m ² ·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²	
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C	
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %	
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)	
Driftstider, antall timer i døgn med drift		
Driftstid ventilasjon	24 h	
Driftstid oppvarming	16 h	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,29
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,81
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,930
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,82

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.11.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Ingve Ulimoen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	29,6
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,2
Varmtvann	29,8
Vifter	5,9
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12455 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,71 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8234 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,71 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12455 kWh/år

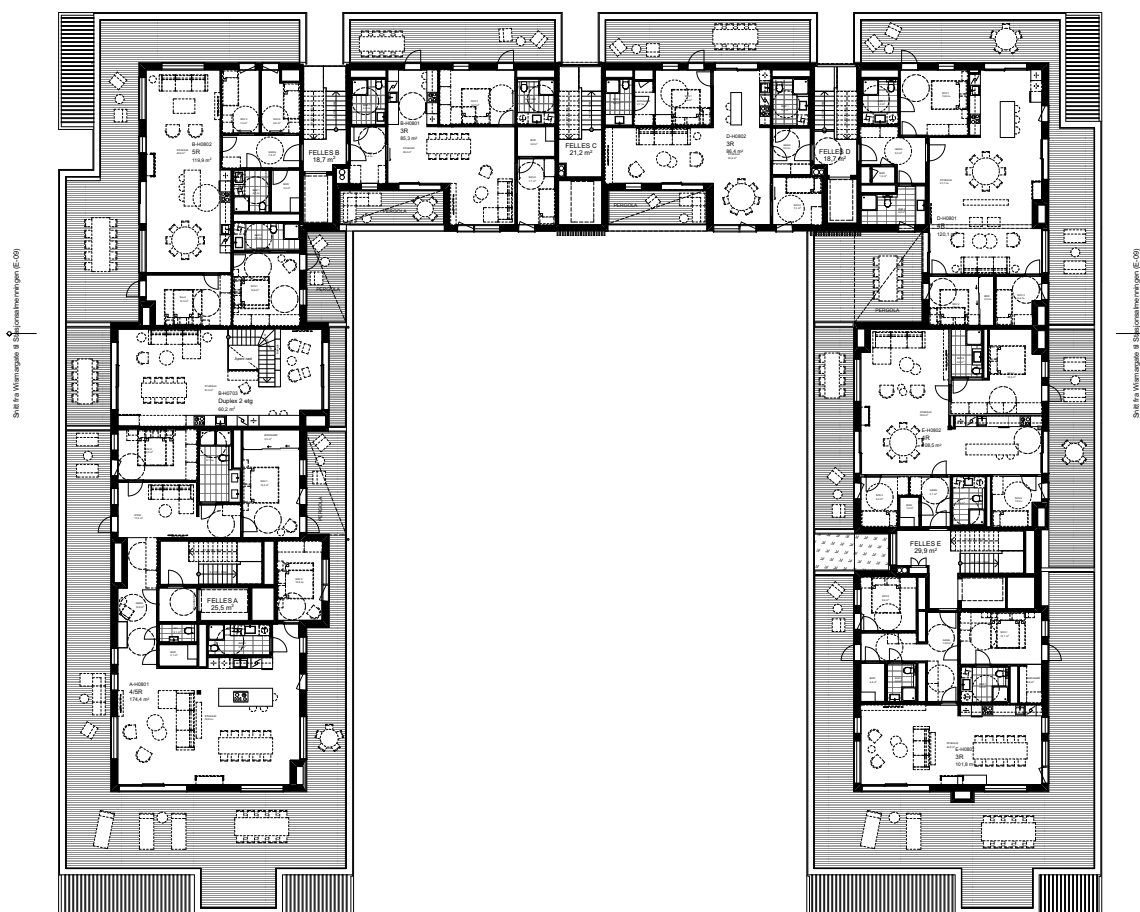
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4512 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7944 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12455 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,9 %
--------------------------------------	--------



LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Deres ref.:
Bent Boeriis

Vår ref. (saksnr.):
201619531 - 119
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Marte Vassel Birkeland

Dato: 10.03.2022

Adresse: DRONNING EUFEMIAS GATE 23 - Eiendom: 207/459/0/0
35
Tiltakshaver: DRONNINGLUNDEN AS, c/o Oslo S Søker: LOF ARKITEKTER AS
utvikling
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Dronning Eufemias gate 23 - 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg, forretning og bevertning (Bispevika nord felt B2), mottatt 08.03.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201619531

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	26.10.2016	1/43
Utomhusplan 1. etasje	101	18.11.2016	1/44
Utomhusplan tak	102	18.11.2016	1/45
Plan K1	A20-U1	20.12.2016	1/46
Plan K2	A20-U2	20.12.2016	1/47
Plan K3	A20-U3	20.12.2016	1/48
Plan 3.-5. etasje	A20-03	20.12.2016	1/51
Plan 6. etasje	A20-06	20.12.2016	1/52



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

Plan 7. etasje	A20-07	20.12.2016	1/53
Plan 8. etasje	A20-08	20.12.2016	1/54
Plan - Fremtidig infrastruktur			1/55
Snitt fra Wismargate til Stasjonsalmenningen	A30-02	20.12.2016	1/57
Fasade mot Dronning Eufemias gate	A40-01	20.12.2016	1/59
Fasade mot Operagata	A40-03	20.12.2016	1/60
Fasade mot Stasjonsalmenningen	A40-04	20.12.2016	1/61
Fasade med snitt mot øst i gården	A40-05	20.12.2016	1/62
Fasade med snitt mot vest i gården	A40-06	20.12.2016	1/63
Fasade med snitt mot nord i gården	A40-07	20.12.2016	1/64
Perspektiv fra Operagata			1/65
Perspektiv fra Wismargata			1/66
Perspektiv fra Dronning Eufemiasgate			1/67
Oppstillingsplass brannbil			1/68
Sol/skyggediagram del 1			1/69
Sol/skyggediagram del 2			1/70
Sol/skyggediagram del 3			1/71
Sol/skyggediagram del 4			1/72
Sol/skyggediagram del 5			1/73
Snitt gjennom fløy mot Dronning Eufemias gate	A30-01	20.12.2016	8/3
Snitt A-A	A-024	05.06.2018	36/7
Plan 2. Etasje	E-11	28.12.2018	44/3
Plan 1. Etasje	E-10	28.12.2018	44/4
Fasade mot Wismargate	E-26	17.02.2022	116/4

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

DRONNINGLUNDEN AS, c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0012 OSLO

VEDTEKTER for Dronninglunden Sameie

I henhold til lov om eierseksjoner 16.06.17, sist endret 01.01.20.

Vedtektene er fastsatt ved opprettelsen av sameiet og endret på årsmøtet avholdt 26.05.20.

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Dronninglunden Sameie.

Dronninglunden består av 138 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 207 bnr. 459 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takterrassen i 9. etasje. Næringsseksjonene skal likevel ha nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av tekniske anlegg.

Seksjonsnummer 1 plikter å gi sameiet nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av fellesarealer beliggende innenfor seksjonen i det nordvestre hjørnet i plan K1 og K2.

Oslo kommune og Hafslund Nett AS har rett til bl.a. å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. på sameiets eiendom, jf. erklæring tinglyst 10.03.2014 Doc. nr. 196762. Oslo kommune har også adkomstrett.

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

Hafslund har rett til å ha tekniske installasjoner på gnr. 207 bnr. 459 i forbindelse med transformatorstasjonen på gnr. 207 bnr. 460.

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

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

Enkelte boligseksjoner har tilgang til gass til bruk for gasspeis, fra gassanlegget beliggende i snr. 141. Den til enhver tid eier av s.nr. 141 plikter å gi slik tilgang til gass til de nevnte boligseksjonene på markedsvilkår. Boligseksjonene betaler for eget forbruk av gass, som måles etter egne målere. Boligseksjonene skal i tillegg betale en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til gassanlegget.

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

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

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

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

§ 3 ORGANISERING AV OG RÅDERETT TIL PARKERING OG KJELLERAREALER

Parkeringsplassene beliggende på sameiets fellesareal i kjelleretasjene er organisert i et multiparksystem, samt 3 faste plasser, til sammen 88 parkeringsplasser. De seksjonene i sameiet som til enhver tid eier parkeringsplass, har enerett til å disponere over sin(e) plass(er) varig og eksklusivt, jf. esl. § 25 (6), litra 2.

Seksjonseiere innenfor felt B6a, B3 og B7 i Bispevika Nord har også rett til å eie parkeringsplasser beliggende i sameiets kjeller, og skal ha tinglyst, eksklusiv bruksrett til disse. Videre har utbygger via selskapet Parkering B2/B6a AS, org.nr. 918 894 055, ("Parkeringsselskapet") betinget seg evigvarende og eksklusiv rett til bruk av 62 parkeringsplasser beliggende i sameiets kjeller.

Parkeringsselskapet kan fritt leie ut eller videreselge plassene. Plassene er forutsatt overdratt videre fra Parkeringsselskapet til sluttbrukere, og Parkeringsselskapet plikter å frafalle rett til antall parkeringsplasser etter hvert som de overdras, og besørge korrekt transport av bruksrett til sluttbruker. Rettigheten skal tinglyses på sameiets eiendom. Se § 4 (4) vedrørende kostnadsdekning.

P-plasser i sameiets kjeller kan fritt overdras fra den som eier parkeringsplassen til andre seksjonseiere i sameiet, og til andre seksjonseiere innenfor felt B6a, B3 og B7 i Bispevika Nord. Enhver overdragelse skal meldes til forretningsfører. Forretningsfører holder oversikt over de til enhver tid eiere av p-plasser i sameiets kjeller. Parkeringsrettigheter til fordel for seksjonseiere utenfor sameiet skal tinglyses på sameiets eiendom. Styret/seksjonseierne plikter å medvirke til slik tinglysing.

Eier av p-plass i sameiets kjeller (både seksjonseiere og utenforstående rettighetshavere) med nedsatt funksjonsevne, kan kreve at styret pålegger en eier av p-plass uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom eieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare senere endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Enhver kostnad knyttet til feilbruk av multiparksystemet vil belastes den aktuelle brukeren direkte.

Sameiet er eier av kjørekulvert beliggende mellom felt B3 (207/460) og B2 (207/459), og har ansvaret knyttet til reparasjon og vedlikehold av kjørekulverten. Kulverten er beliggende på grunn eid av Oslo kommune/Statens vegvesen, og det kan bli aktuelt å tinglyse rettigheter i denne forbindelse.

Fremtidig sameie beliggende på felt B6a i Bispevika Nord (234/123) har evigvarende rett til gjennomkjøring gjennom sameiets kjeller og kjørekulvert som nevnt. Rettigheten skal tinglyses på sameiets eiendom. Det vil inngås avtale med fremtidig sameie beliggende på felt B6a om bidrag til kostnadsdekning i forbindelse med B6as adkomstrett til kjeller og kjørekulvert, fastsatt av sameiets styre hvert år. Kostnadsbidraget skal stå i rimelig forhold til nabosameiets bruk..

Kjellerareal beliggende under felt B3 og B7 i Bispevika Nord ligger utenfor sameiets eiendom og er organisert som en egen anleggseiendom, med gnr. 207 bnr. 483 i Oslo kommune. Anleggseiendommen eies i ting rettslig sameie (Kjellersameiet) mellom sameiet Eufemias Hage (207/460), sameiet Eufemias Plass Vest (234/149), sameiet Eufemias Plass Syd (234/148), sameiet Dronning Eufemias gate 67-75 (234/147), Eufemia FBK AS, Eufemias Hage FBK AS og eiere av parkeringsplasser i Kjellersameiet. Sameiet Dronninglunden har rett til å benytte nedkjøringen til Kjellersameiet, og til gang- og kjøreadkomst over Kjellersameiet for tilkomst til egne eiendommer.

Rettigheten er tinglyst 19.04.2018 med Dok.nr. 669057. Det skal inngås særskilt avtale med Kjellersameiet om plikt til å dekke en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader til nedkjøringsrampen og kjøresone frem til kjørekulverten mot felt B2, fastsatt av Kjellersameiets styre hvert år. Avtalen skal kunne tinglyses, og sameierne plikter å yte nødvendig medvirkning til slik tinglysing. Kostnadene forbundet med dette skal anses som en del av sameiets felleskostnader som skal fordeles etter eierbrøk.

§ 4 FELLESKOSTNADER

4-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen..
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grønt vedlikehold for arealer som er knyttet mot næringslokalene
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system).
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.

- Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for Huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen. Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til alle/ flere av næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles mellom eierne av disse næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

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

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

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne ut fra sameierbrøken

- Byggforsikring.
- Styrehonorar.
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer.
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, felles vann/avløpssystem, kjørekulvert, nedkjøringsrampe og kjøreveier i Kjellersameiet, jf. § 3 siste avsnitt, samt andre fellesanlegg.

- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak, fasade og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til henholdsvis boligdelen eller næringsdelen.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Det er etablert egne målere pr. seksjon og følgende fordeles på den enkelte seksjon: forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.
- Kostnader forbundet med parkeringsplassene, jf. § 3 fordeles på de seksjonseiere som har eksklusiv og varig bruksrett til disse, jf. punkt 3, 1. avsnitt, hensyntatt kostnadsbidrag fra utenforstående rettighetshavere. Kostnadene fordeles med 1/88 per p-plass. Parkeringsselskapet dekker kostnadene forbundet med de p-plasser Parkeringsselskapet til enhver tid har råderett over, og overfører løpende ved videresalg kostnadsdekningsansvaret til ny eier av de(n) aktuelle plassen(e). Forretningsfører håndterer faktureringen av kostnadene forbundet med parkeringsplassene.

.(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret.

Åkonto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

4-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

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

4-3 Heftelsesform

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

§ 5 SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

1. a) inventar
2. b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
4. d) skap, benker, innvendige dører med karmen
5. e) listverk, skillevegger, tapet
6. f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. g) vegg-, gulv- og himlingsplater
8. h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
9. i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

§ 6 SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

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

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

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

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret. Alle som leier ut sin seksjon plikter, uoppfordret eller på oppfordring, å sende inn til sameiets forretningsfører et skjema med opplysninger om leieforholdet, slik styret til enhver tid krever.

Gebyret som USBL belaster i forbindelse med overdragelse av en eierseksjon skal i sin helhet betales av selger, slik myndighetene krever.

§ 8 STYRET

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

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

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

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

§ 9 STYREMØTE

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

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

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

§ 10 ÅRSMØTE

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

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

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

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

- - Seksjon 1 har 15 stemmer
- - Seksjon 70 har 5 stemmer
- - Seksjon 141 har 1 stemme

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et

flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte

seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 4,
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2 og § 3,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere
- vedtak om endring av (pliktig medlemskap etter) § 21 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 13 FORRETNINGSFØRER - REGNSKAP - REVISJON

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 14 MINDRETALLSVERN

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

§ 15 MISLIGHOLD

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

§ 16 FRAVIKELSE

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

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

§ 18 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 20 VELFORENING

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

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

Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i velforeningen. Inntil velforeningen er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden skal forvaltes av velforeningen mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 4-1 over.

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

14.06.20/JB

HUSORDENSREGLER – Dronninglunden Sameie

§1 INNLEDNING

I Dronninglunden skal vi skape størst mulig trivsel for alle. Vi utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til de andre og at hver enkelt bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt stor vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å skape trivsel, ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Med disse reglene skal vi sikre trivsel, trygghet, ro og et godt naboskap. Hver enkelt seksjonseier har plikt til å påse at det ikke oppstår ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

§2 BRUK AV LEILIGHET

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

Hamring, boring og liknende støyende aktiviteter, samt sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eller annen ulempe for andre (f.eks. vask av balkonger).

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang på egnet sted og ved epost til styret. Ved oppussing som skaper ekstra mye støy (f.eks. drilling i betong) og lignende skal varsel henges opp i trappeoppgangen og ved epost til styret med informasjon om navn, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

Sameiet har avtale med NOKAS. Dersom det er brudd på husordensreglene og NOKAS blir ringt og kommer til Dronninglunden, vil den seksjonseier det gjelder kunne bli belastet en eventuell faktura fra NOKAS. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. Vedtekter.

Det er selvfølgelig forbudt å kaste **sigaretter eller enhver annen** gjenstand ut fra en leilighet, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under takterrassen. Støy og høy musikk kan være svært ødeleggende for bomiljøet i et sameie. Alle beboere oppfordres å ta hensyn til hverandre.

Leiligheten kan leies ut og ikke nektes av styret uten saklig grunn. Det er ikke tillatt å fremleie til en organisasjon eller bedrift som driver kortidsutleie. Utleie via Airbnb eller tilsvarende er kun tillatt 3 måneder i året eller slik offentlige myndigheter har bestemt.

§3 BRUK AV BALKONGER OG TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill fra balkong og terrasser, men bruk av kullgrill/engangsgrill er forbudt. Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere.

§4 FELLESROM OG OPPGANGER

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg barnevogner, sportsstyr, kjelker, sykler eller andre gjenstander i felles trapperom. Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene, parkeringskjeller eller bodområdene, og ikke gis adgang til parkeringskjeller/ bodområde uten følge med voksne.

Dører til bodområde, sykkelparkering og garasjeanlegg skal i størst mulig grad være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller i bodområdet, dvs hele K1, K2 OG K3. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i sameiets fellesarealer, det gjelder også takterrassene.

Feil som oppstår, må omgående meldes vaktmester eller en i styret. Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

§5 FELLESOMRÅDER (UTE)

Sameiets fellesområder utendørs skal være til glede og trivsel for alle. Derfor skal det holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Røyking er ikke tillatt i fellesområdene utendørs. Det er heller ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer. Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring. Husdyr skal som hovedregel holdes i bånd.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område. Byhagen eller passasjen fra gaten skal ikke brukes for bilankomst ved ut- og innflytting eller varelevering. Slik transport skal skje gjennom kjeller K2. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom og over plen og bed. Sykkelparkering kan skje i egen bod eller i den spesiallagete sykkelboden i K2 ved siden av søppelrom, samt utendørs stativ som er montert i byhagen.

Fotballsparking, rullebrettkjøring og lignende sjenerende aktiviteter i byhagen er ikke tillatt.

§6 SØPPEL

Alt avfall skal i eget søppelrom i kjeller K2. Der finnes en rekke beholdere for restavfall og egne beholdere for papir/papp og glass/metall. Husk å kildesortere. Alt papirsøppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal brettes sammen. Det er viktig å holde søppelrommet ryddig og sørge for at alt avfall havner i beholdere. Glass/metall kan også leveres på Kiwi i Barcode.

Etter at søppelnedkastene tas i bruk i byhagen om noen år er det enda viktigere at området rundt søppelnedkastet holdes ryddig og fritt for søppel. Ikke kast søppel på sameiets fellesarealer.. Søppelet skal kastes i godt gjenknyttende plastposer. Det må ikke hengesettes søppel utenfor nedkastene. Avfall som er for stort til å passere innkastet, må deponeres andre steder. Styret vil i god tid før nedkastene tas i bruk gi mer utfyllende informasjon når den tiden kommer (vil antagelig ta flere år).

§7 FELLES TAKTERRASSE M.V.

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring kan den ansvarlige beboeren bli belastet med rengjøringskostnaden. Røyking er ikke tillatt, heller ikke grilling. Stoler og bord skal settes på plass etter bruk. Kast absolutt ingenting ut fra terrassen. Det faller på naboens balkong eller forbipasserende. Dyr er ikke tillatt på takterrassen.

Takterrassene skal gi økt trivsel for alle beboere. Det er derfor ikke tillatt å privatisere takterrassene med et arrangement som bruker hele eller store deler av takterrassen, med mindre det er reservert i tråd med de til enhver tid gjeldende regler utarbeidet av Sameiet. Det er heller ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.

Nokas eller den til enhver tid fungerende vaktteneste for sameiet, har fullmakt til å bortvise personer fra takterrassen ved brudd på reglene. Brudd på reglene gjentatte ganger kan få konsekvenser for seksjonseiers fremtidige bruk av takterrassen. Vis hensyn til at det bor folk rett under felles takterrasse med egne terrasser.

Alle skal alltid rydde opp etter seg og fjerne private eiendeler fra takterrassen. Hensatte eiendeler kan bli kastet. Forlat stedet slik du selv ønsker å finne det når du kommer. Ved større anledninger/grupper/fester må deltakerne være spesielt oppmerksomme på å holde støynivå på et akseptabelt nivå. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller til beboere å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

§8 ENDRINGER AV FASADEN

Ved endring av fasaden som for eksempel solavskjermingsprodukter skal styret underrettes. Det er tillatt for sameiere å ettermontere screens på vinduer i Dronninglunden mot syd, øst og vest, men ikke mot nord (Barcode). Forutsetningen er at det monteres screens fra samme leverandør som AF har brukt ved montering av

screens til Dronninglunden, i samme farge som er valgt på de vinduer som allerede har fått screens som en del av standard leveranse.

Det er tillatt å installere markiser, men ikke under pergola eller på nordsiden av bygget (Barcode). Markisen skal installeres slik at den medfører minst mulig ulempe for øvrige seksjoner, eks. ved avrenning. Det er anbefalt å bruke Kjells Markiser, modell Nova. Markisestoff skal være i mørk grå, fargekode 97 hos Kjells. Braketter og armer i metall skal være i farge sort.

All ettermontering av solskjermingsprodukter skal skje på sameiers egen regning og risiko. Installasjon må gjøres av sakkyndig personell, og slik at fasaden ikke skades eller forringes. Seksjonseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold eller skader som installasjon av solskjermingsprodukter måtte påføre fasaden. Ansvaret påhviler seksjonen ved eventuelt eierskifte.

Det er tillatt å påføre "frostet" glassfilm på innsiden av glassveggene på verandaer i andre og tredje etasje for å hindre innsyn fra gateplan. Filmen må påføres på en slik måte at den kan fjernes i fremtiden uten spor.

Fastmontert utelampe utover det som er montert av utbygger er ikke tillatt. Parabolantenner eller andre faste installasjoner på fasaden er ikke tillatt. Endring av utvendige farger er ikke tillatt.

§9 SYKKELSTATIV

Sykelstativ i garasjen er bare til bruk for eiere, besøkende og leiere, og skal ikke brukes til annet enn sykler. Det øverste nivået er forbeholdt barnesykler og små sykler. Det er også montert sykkelstativ på tre forskjellige steder for beboere og besøkende i byhagen.

§10 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets takterrasser. I byhagen skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området, og ikke oppholde seg i byhagen, da dette lett kan bli til sjenanse for de øvrige beboere. Anlagt grøntområde er ikke et sted for husdyr å gjøre fra seg.

§11 VASKER, SLUK OG TOALET

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes klosettpapir for å unngå tette rør og lekkasjer. Andre ting må ikke kastes i klosettet.

Seksjonseier er i denne sammenheng ansvarlig for gjester, leietakere, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen. Om det kastes gjenstander som kan blokkere sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann inn i kjellerbodene. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

§12 POSTKASSESKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Kun skilt bestemt av styret godtas. For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil.

Styret har valgt standardmalen til leverandøren av postkassene, slik det er beskrevet inne i postkassen ved innflyttingen og på sameiets webportal. Det er valgfritt hvorvidt man bruker fullt navn eller kun etternavn.

§13 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill i terrasse/balkong. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje er en del av fellesarealet. Brann dørene skal alltid være lukket. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst.

§14 DØRER OG GARASJEPORT

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal som hovedregel alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

Garasjen skal brukes for flytting og all form for varelevering. Det er avsatt et egnet område til venstre etter nedkjøring til garasjen for dette formålet.

§15 ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og våre Husordensregler. Dette dokumentet skal signeres av leietaker. Styret vil oversette ordensregler til engelsk og legge disse ut på nettsiden vår.

Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret gjennom webportalen www.sameietdronninglunden.no eller per epost dronninglunden@gmail.com. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret per epost. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

Hvis fellesarealer i sameiet er påført skade eller forsøplet, vil kostnadene for utbedring/oppdydding belastes ansvarlig seksjonseier gjennom USBL.

§16 ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt.

Forslag til slike endringer må være styret i hende mer enn 60 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers våre Vedtekter.

Nabolagsprofil

Dronning Eufemias gate 35 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	2 min 0.2 km
Bjørvika Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 0.4 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	21 min 1.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	21 min 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	21 min 1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	7 min 2.3 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	17 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	23 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

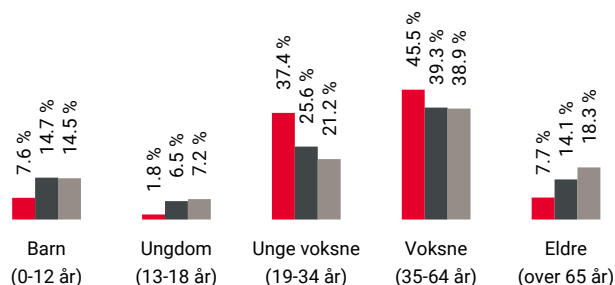
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Strekken barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...) 70 barn	9 min 0.7 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn	3 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Barcode	4 min
Meny Bjørvika	3 min



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Tog/t-bane

 Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

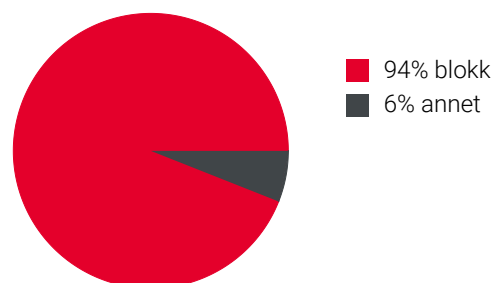
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Gamlebyen skole
Ballspill 10 min  0.7 km
-  Ruinparken balløkke
Ballspill 12 min  0.9 km
-  SATS Bjørvika 4 min 
-  Barry's Barcode 5 min 

Boligmasse



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

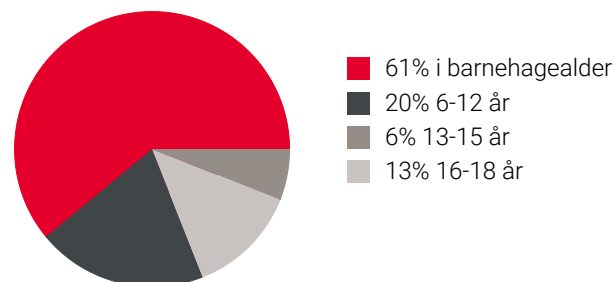
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Barcode 4 min 
-  Ditt Apotek Opera 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

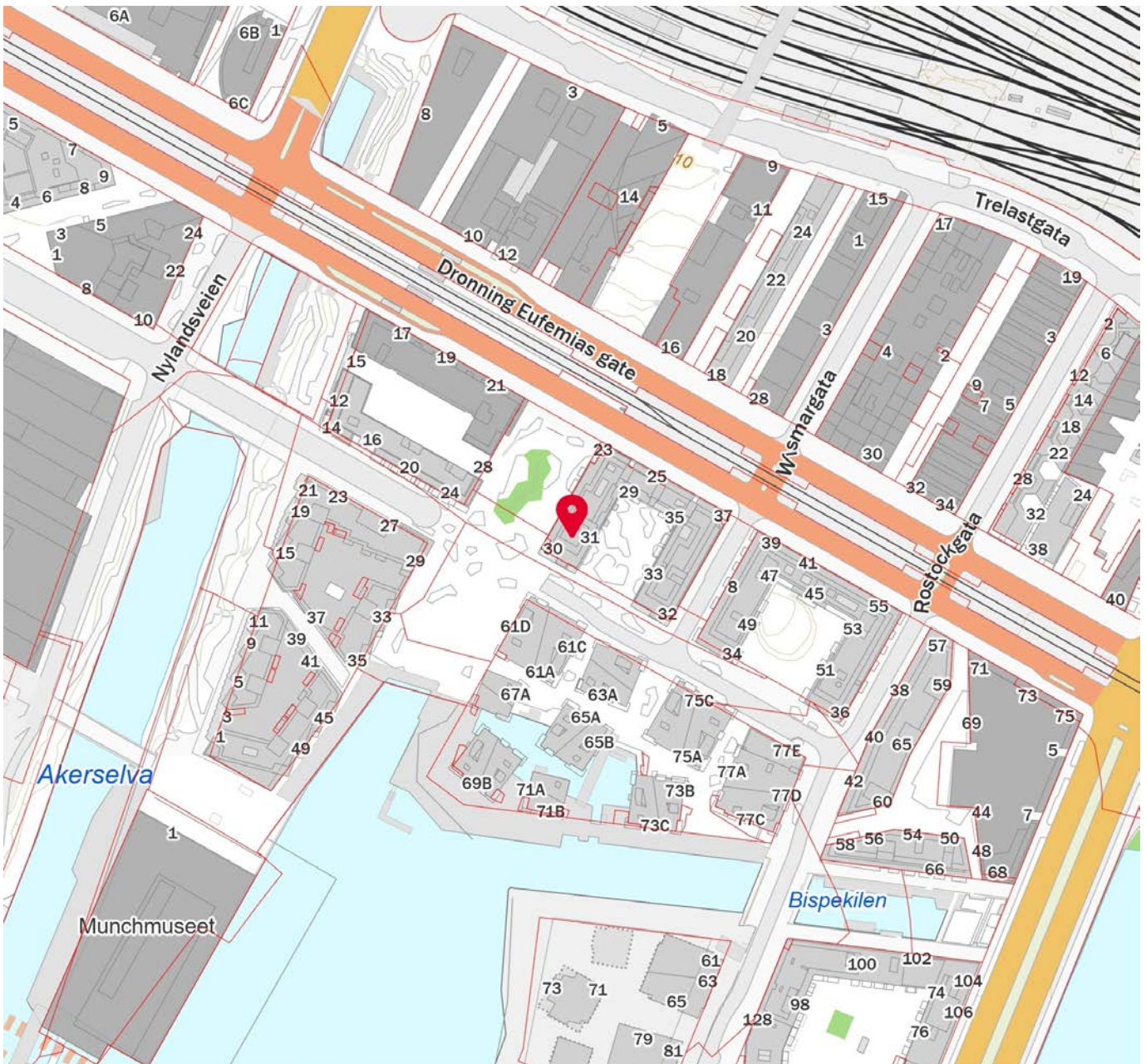


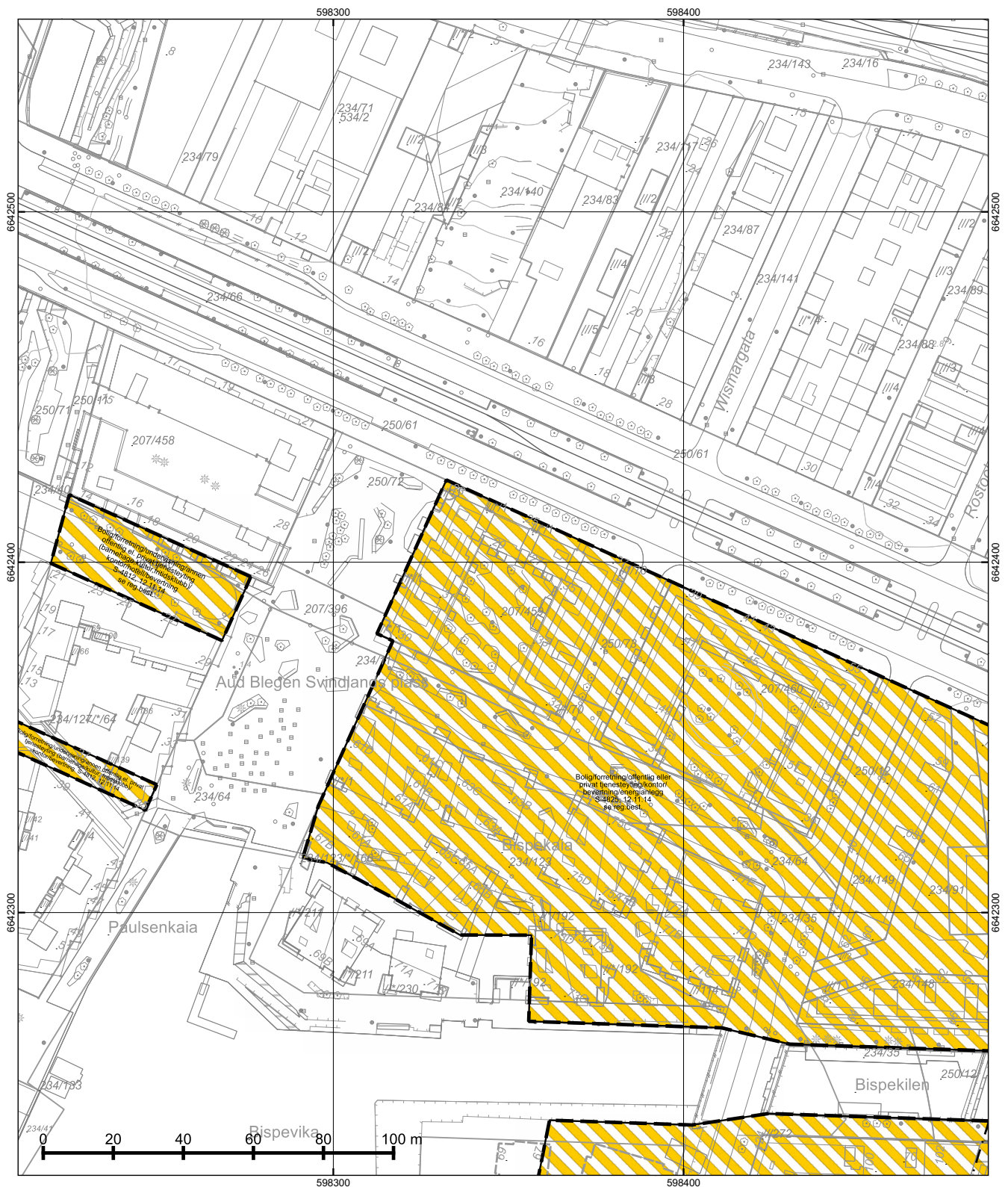
0% 51%

- Bjørvika
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.03.2025
 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
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

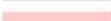
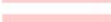
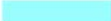
PlottID/Best.nr: 139963/ 86508026
 Adresse:
 DRONNING+EUFEMIAS+GATE+35
 Gnr/Bnr: 207/459

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
 Kommentar:

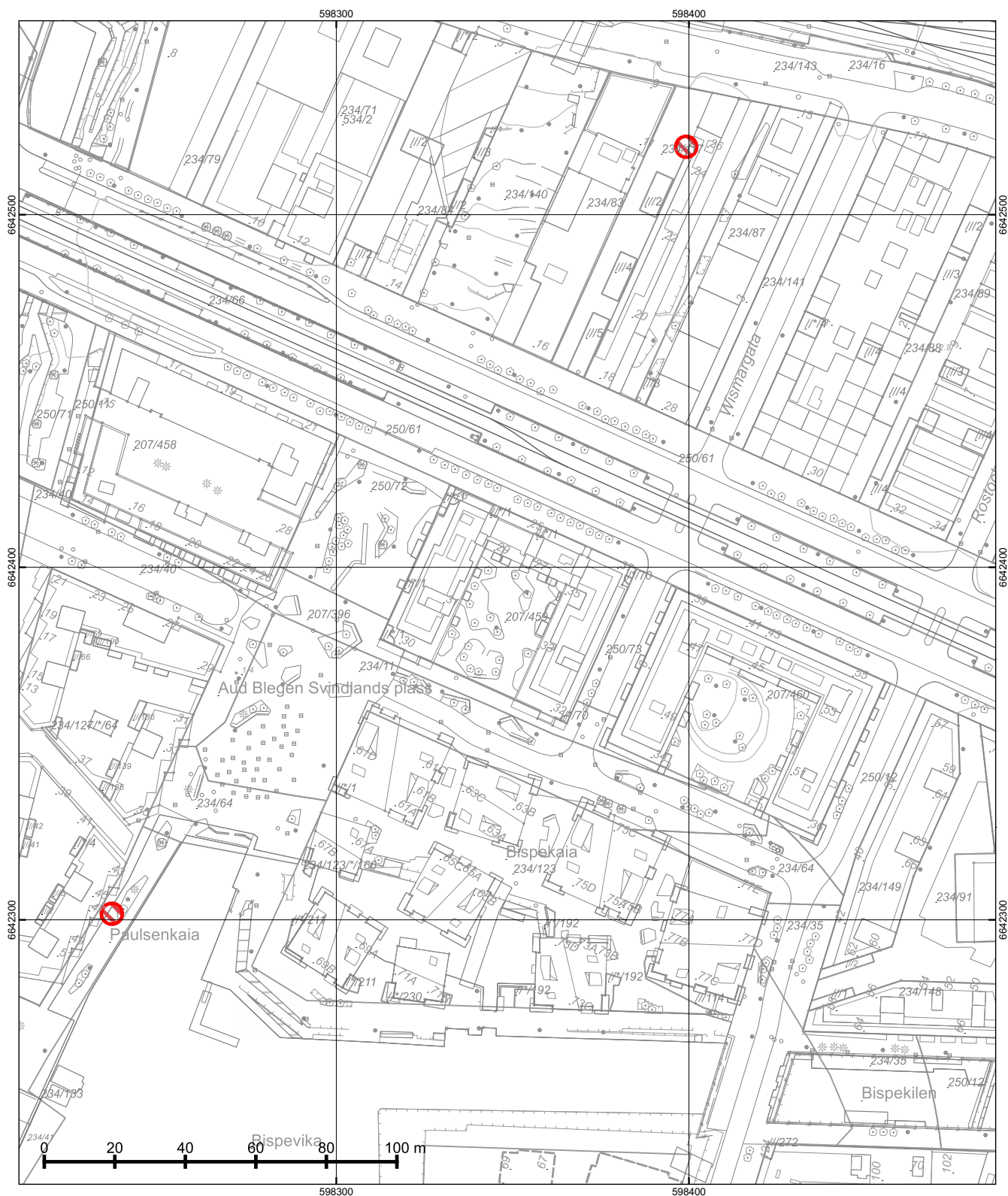
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	311 - Annet veiareal		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	312 - Fortau		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		324 - Veigrunn under bru
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		913 - Formålgrensning
	316 - Gatetun/gågate		930 - Reguleringslinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Foreløpig plan
	450 - Småbåthavn		Plangrense (gammel lov)
	452 - Lek/opphold/sport		Plangrense (ny lov)
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		RpRegulertHøyde
	1163 - Institusjon		Bygningens avgrensning i beb. plan
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Frisikttlinje
	2012 - Fortau		Regulert fotgjengerfelt
	2013 - Torg		Bru
	2014 - Gatetun		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen vegg grunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		
	6100 - Ferdsele		
	6700 - Friluftsområde		
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		

	Inn-/utkjøring
	Avkjørsel
	Brukar
	Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 19.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



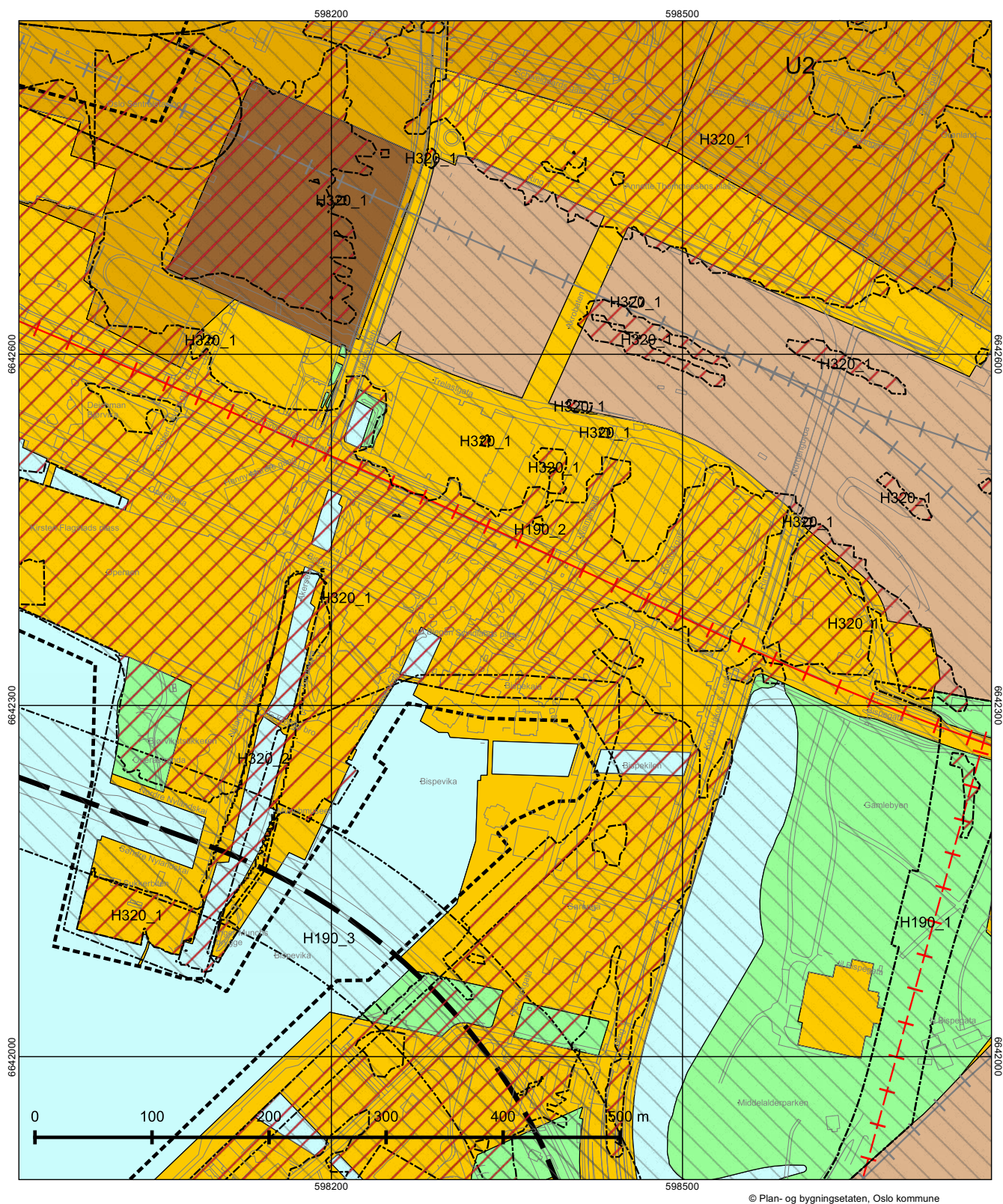
Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139963/ 86508026
Adresse:
DRONNING+EUFEMIAS+GATE+35
Gnr/Bnr: 207/459

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
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.



Oslo

Dato: 19.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 139963/86508026

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

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

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Dronning Eufemias gate 35
0194 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre