

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 100,-
Total ink omk.: Kr 7 125 100,-
Felleskostn.: Kr 2 867,-
Selger: Isabel Almankaas Guerreiro
Raymond David Henriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 46/52 kvm
Tomtstr.: 6569.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 234, bnr. 93
Snr. 156
Oppdragsnr.: 1002250264

DITT NYE HJEM?

Bo i nydelige Clemenskvartalet - her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Boligen har en gjennomgående planløsning som sørger for mye naturlig lys i tillegg til en fantastisk utsikt mot vannspeilet og Middelalderparken. Med både balkong, svalgang og felles takterrasse kan solen nytes til forskjellige tider på døgnet. Innendørs adkomst til Meny, Vinmonopolet og Apotek1 - dette er "easy living" på sitt aller beste.

Høydepunkter:

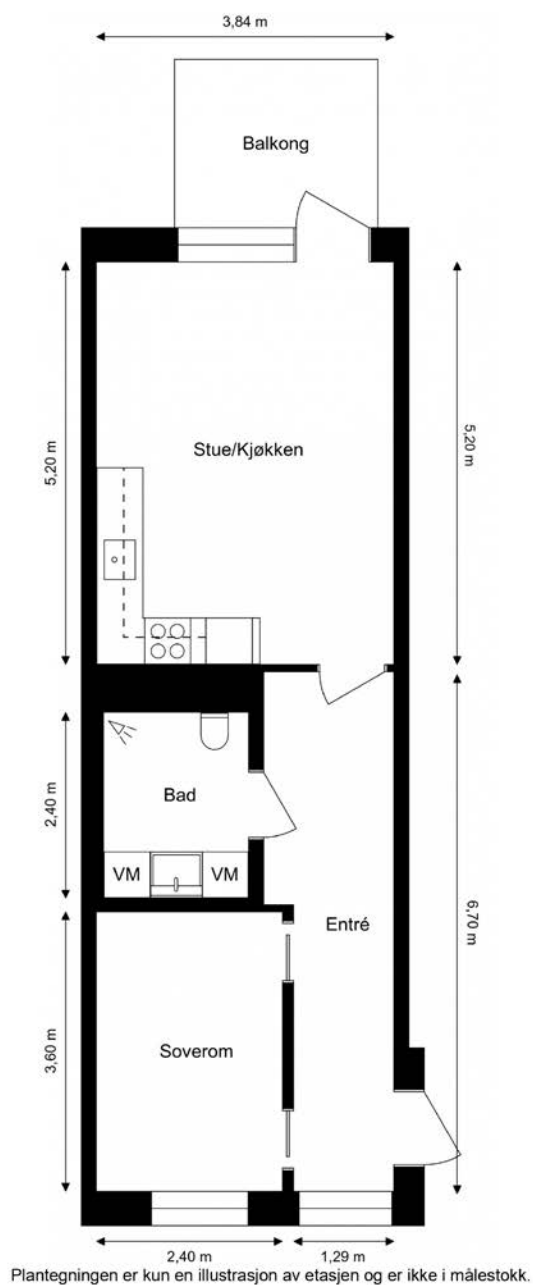
- Utsikt
- Heis
- Høy standard
- Bygg fra 2023 med nybyggaranti til 2028
- Felles takterrasse og flott bakgård
- TG0/1 på alle punkter
- Lave strøm- og felleskostnader
- Oppvarming og varmtvann inkl.
- 2 gjesteleiligheter, kajakkutleie og hobbyrom i sameiet
- Bod i kjeller
- Svært sentral og attraktiv beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	42
Nabolagsprofil	121
Budskjema	129

PLANTEGNING



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Planløsningen er gjennomgående med vindusflater i to himmelretninger, noe som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp.



Boligen holder en høy og moderne standard fra byggeår 2023. Vinduer på soverom og i stue har solskjerming (med mulighet for for å app-styre via telefon).



De store vindusflatene gir en sømløs overgang mellom inne og ute. Fra stuen er det utgang til en herlig nordvestvendt balkong på ca. 5 m² - ditt eget fristed på sommerstid.



Balkongens størrelse gir god plass til utemøblement.



Balkongen vender inn mot pent opparbeidet og rolig indre gårdsrom.



Stuen er tilpasset sosialt liv, og gir god plass til en ordentlig sofa- og TV-krok i tillegg til spisebord hvor du kan dekke på til flere gjester.



Her kan man flytte rett inn og nyte fra første sekund.



Lekker HTH-kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.



Integrert i innredningen er stekeovn, platetopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og vinskap fra Temtech med plass til 6 flasker.



Det elektriske er oppgradert, med Elko + stikkontakter.



Gulvet er belagt med lekker enstavs parkett.



Leiligheten har balansert ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, samt ventiler med frisklufttilførsel i oppholdsrom.



Tenk å våkne til denne utsikten!



Oppvarming og varmtvann er inkludert i de ellers lave felleskostnadene.



Boligens smykke er dette panoramavinduet med flott og frodig utsyn.



Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng.



Lekker plassbygd garderobeskap fra HTH sørger for godt med oppbevaringsplass.



Entreen gir et delikat og innbydende førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy, sko etc. Boligen disponerer en bod i kjeller på ca. 6 m2.



Lyst og innbydende flislagt baderom med varmekabler i gulv og downlights i himling. Digital termostat for varmekabler.



Opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.



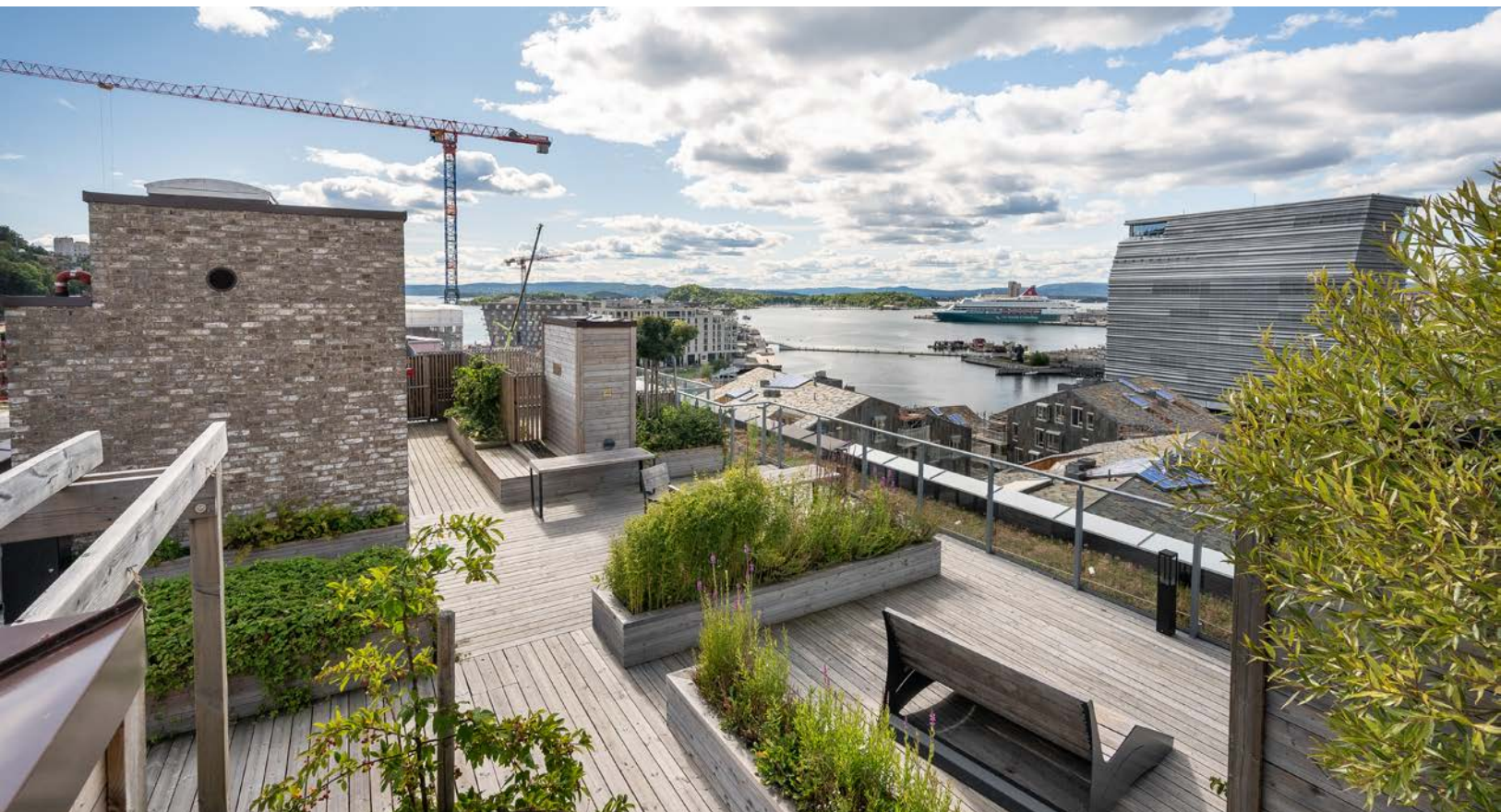
Her kan morgenkaffen nytes til fantastisk utsikt over Middelalderparken. Boligen har også appstyrt calling-anlegg, som gjør at man f.eks. kan åpne ved matleveranser etc.



Middelalderparken er regulert til friområde som gir godt med boltreplass og store grøntområder.



Stor felles takterrasse med sol hele dagen og praktfull utsikt over by og fjord.



Med balkong, svalgang og felles takterrasse har man en rekke valgmuligheter av uteområder.



Clemenskvartalet stod ferdig høsten 2023.



Bygget er energivennlig ved at det er Bream-sertifisert, så bygget holder godt på varmen.



Pent opparbeidet bakgård med belegningssteinen, plen, trær, beplantning, lekeapparater, kajakkstativ og sykkelparkering.



Beboerne har tilgang til gjesteleiligheter, hobbyrom og kajaker.



Sykkelparkering for beboerne.

NÆROMRÅDET

Annis Pølsemakeri tilbyr kjøtt, pølser og spekemat av beste kvalitet. Annis er kjent over hele landet for sitt gode kjøtt og tilbehør.

Her kan du rusle langs kanalene og nyte den vakre arkitekturen.





Flott turområde fra Bjørvika og opp til Ekebergparken.



Oslo Badstueforening har flere flotte saunaer kun et par minutters gange fra leiligheten. Her er det åpent for alle, enten du er medlem eller kun ønsker å teste vannet og badstuelivet.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 46 m² Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

5 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6569.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet bakgård med belegningssteinen, plen, trær, beplantning, lekeapparater, kajakkstativ og sykkelparkering.

Beliggenhet

Clemenskvartalet ligger inntil Bispevika og har en meget attraktiv, sjønær og urban beliggenhet i Bjørvika. Nærhet til vannet gjør det til et nydelig sted å bo, hvor man enkelt kan ta seg en svømmetur i sjøen, nyte kveldssolen, vandre langs havnepromenaden, besøke en fortauskafé eller oppsøke det brede spekteret av kulturopplevelser området byr på. Rett i nærheten har man Munchmuseet, Operahuset og Deichmanske hovedbibliotek. Det kryr av butikker, kafeer, restauranter og kollektivtilbud rett utenfor døren. Fra Munch Brygge har du forøvrig kort vei til Oslo-fergene som tar deg med ut til de mange frodige og trivelige øyene i Oslofjorden.

Listen av serveringssteder i nabolaget er lang med steder som Maaemo, Seven, Palate, VIN Bjørvika, Dinner Barcode og Nodee Sky med egen skybar i 13. og 14. etasje for å nevne noen. Ellers er det verdt å nevne at du finner Annis Pølsemakeri sin ferskvare- og delikatessebutikk med et bredt utvalg av kjøtt, fantastiske oster, spesialprodukter fra norske produsenter og villfanget fisk og skaldyr. Barcode Street Food åpnet i februar 2022 hvor street food fra en rekke ulike kjøkken serveres i en uformell setning.

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 Sørenga, 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.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Sørenga (Linje 85) - 0.3 km

Trikk fra Middelalderparken (Linje 13 og 19) - 0.4 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) - 0.9 km

T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4 og 5) - 1.1 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med flis og fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendig: Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i betong. Felles varmtvann. Trapper i betong. Dørcalling. Personheis. Sprinkleranlegg.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.08.2025, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det kun gitt TG0 og TG1 for alle bygningsdeler-/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rensing av vannbåren varme-systemet.

Arbeid utført av: Utbygger.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse:

Arbeid utført av: Fikk problemer en gang med sikringen, hvor slik jeg skjønnte, så var det gjort en feil med noen koblinger i sikringsskapet. Elektriker har vært inne og ordnet problemet. Kan ikke detaljene i hva feilen faktisk var.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder:

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca. 6 m².

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Vaskemaskiner på badet medfølger ikke handelen.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass.

Clemenskvartalet Kjellersameie:

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP4903569

Diverse

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.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme tilknyttet felles varmeanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 950 000

Formuesverdi primær

Kr 1 277 260

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 109 041

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

46/20158

Felleskostnader inkluderer

Kr. 2 867,- per måned.

Herav:

Kr. 2018,- Felleskostnader

Kr. 159,- Kollektiv avtale internett

Kr. 690,- Måler: 2125 Techem avleser

Det er målere i hver leilighet for varme/varmtvann som avregnes en gang i året, pr. 31.12. Fjernvarme faktureres a konto (forskuddsbetaling) med et stipulert beløp pr. m² boligareal. Forbruket avregnes én gang per år av Techem og faktureres av USBL i løpet

av våren. For å se forbruket til den enkelte seksjon så benyttes appen til Techem med eier sin egen epost.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 867

Andel fellesformue

Kr 11 348

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Organisasjonsnummer

931070878

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet består av 267 boliger og 7 næringslokaler, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952592394.

Forretningsførselen er utført av Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KMPG.

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

Sameiet har egen app som heter Heime. Der kan man kommunisere med naboer, oppslag, leie leilighet, booke kano etc.

The Riot er et eksklusivt treningsanlegg i bygget, med badstue, infrarød badstu og kaldkulp. Tjenesten krever eget medlemskap.

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

Bredbånd - kollektiv avtale NextGen Tel.

Kortidsutleie:

Vedtektene fastsetter at det ikke er tillatt å leie ut hele boligseksjonen mer enn 60 døgn i året på kortidsutleie. Det er heller ikke tillatt å leie ut til tredjepart som driver kortidsutleie som del av næringsvirksomhet. Seksjonseierne plikter å registrere alle beboere, uansett om de bor i leiligheten ett døgn eller tre måneder. For mer

informasjon rundt dette, se vedtektene vedlagt salgsoppgaven.

Clemenskvartalet Kjellersameie:

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

Gjesteleiligheter:

Sameiet har 2 gjesteleiligheter som beboerne kan booke gjennom appen til Heime. Leilighetene skal benyttes til besøk av familie og venner, og det er begrenset til 20 dager i året som den enkelte seksjon kan leie dem. Se informasjon i Heime appen for pris og regler ved bookingen.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 10 713 812,- i 2024.
Driftskostnader var til sammen kr. 8 129 932,- i 2024.
Dette ga et positivt årsresultat i 2024 på kr. 2 750 458,-.

Sameiet hadde i 2024 en positiv endring i disponible midler på kr. 2 750 458,-. Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 5 001 192,- per 31.12.2024, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 234, bruksnummer 93, seksjonsnummer 156 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:

301/234/93/156:

07.10.2015 - Dokumentnr: 924904 - Best. om adkomstrett

Allmenheten har rett til ferdsel og opphold på felt T4

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2022 - Dokumentnr: 446401 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett til fots

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder teknisk rom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder teknisk rom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder trafostasjon

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om grøfter/kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2023 - Dokumentnr: 242302 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Bestemmelse om tørrkjøler

Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold av tørrkjøler

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2023 - Dokumentnr: 242334 - Bestemmelse om trafostasjon/-kiosk

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

24.08.2025 - Dokumentnr: 987026 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS
Org.nr: 982 253 896
Elektronisk innsendt

24.02.2023 - Dokumentnr: 205362 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 156
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/20158

25.07.2023 - Dokumentnr: 795458 - Reseksjonering
Snr: 156
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/20158
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

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

06.03.2023 - Dokumentnr: 242490 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152

Gjelder også fremtidige fradelte parseller fra gnr. 234 bnr 134, 60 og 119

Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse fra byggeår for etablering av bykvartal (Clemenskvartalet) MBT 2.

Det er mottatt byggetegninger. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, samt båndlegging etter lov om kulturminner etter bestemmelsene i S-4826. Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd i Bjørvikaplanen.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynssone H190_2 for andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunn), samt H320_1 for flomfare (stormflo). Eiendommen ligger i gul og rød hensynssone for støy fra vei og bane.

Det gjøres også oppmerksom på at eiendommen omfattes av kulturminnevern og ligger i et område med avklarte nasjonale kulturminner, samt område regulert til bevaring.

Offentlige planer:

Rostockgata 92 - Antennesystem - Clemenskvartalet

Saksnummer 202318208 - Byggesak

Mottatt sak 13.12.2023

Status Tillatelse gitt 27.02.2024

Rostockgata - Bispevika B6B Vannkunsten syd - Uteservering - Hus 12 - Liebertine

Saksnummer 202556510 - Byggesak

Mottatt sak 18.07.2025

Status Mottatt søknad 23.07.2025

Bispevika B6b Vannkunsten Syd - Uteservering

Saksnummer 202555793 - Byggesak
Mottatt sak 27.06.2025
Status Søknad under behandling

Rostockgata 136 -192 - Utbygging av bykvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer og barnehage - Felt B8b - Tidligere adresse: Sørenskaia 1
Saksnummer 202204588 - Byggesak
Mottatt sak 23.03.2022
Status Endret tillatelse gitt 02.07.2025

Rostockgata 99 - Oppføring av bolig- og næringsbygg reguleringsfelt B9 a og b
Saksnummer 202456305 - Byggesak
Mottatt sak 10.05.2024
Status Rammetillatelse gitt 04.07.2025

Rostockgata - Etablering av overflate i Rostockgata mellom felt B8b og B9
Saksnummer 202555746 - Byggesak
Mottatt sak 26.06.2025
Status Mottatt søknad 01.07.2025

Middelalderparken / Klypen - Opparbeidelse av terreng - Del 1 - Felt P1-P3
Saksnummer 202116484 - Byggesak
Mottatt sak 20.10.2021
Status Igangsettingstillatelse gitt 02.01.2023

Bispegata 16 - Middelalderparken - Midlertidig plassering av sjøboder
Saksnummer 202457097 - Byggesak
Mottatt sak 06.06.2024
Status Tillatelse gitt 21.06.2024

Bispegata 16 - Oppføring av gangbru - Middelalderparken
Saksnummer 202555154 - Byggesak
Mottatt sak 01.07.2025
Status Mottatt søknad 07.07.2025

Bispegata 16 - Etablering av middelalderpark og bydelspark
Saksnummer 202318385 - Byggesak
Mottatt sak 15.12.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt 10.06.2025

Bispegata 16 - Middelalderparken / Klypen - Opparbeidelse av terreng - Del 2
Saksnummer 202201935 - Byggesak
Mottatt sak 04.02.2022
Status Igangsettingstillatelse gitt 02.10.2023

Sørengkaia 30 - 42 - Oppføring av Bjørvika skole - Lohavn felt D2
Saksnummer 202309608 - Byggesak
Mottatt sak 15.06.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt 04.07.2025

Lohavn felt D5 - Loallmenningen - Rostockgata - planforslag til politisk behandling
Saksnummer 201610264 - Reguleringsak
Mottatt sak 04.07.2016

Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - planforslag til begrenset høring - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning
Saksnummer 201704197 - Reguleringsak
Mottatt sak 14.03.2017

Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - planforslag til begrenset høring - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning
Saksnummer 201704197 - Reguleringsak
Mottatt sak 14.03.2017

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Vedtektene fastsetter at det ikke er tillatt å leie ut hele boligseksjonen mer enn 60 døgn i året på korttidsutleie. Det er heller ikke tillatt å leie ut til tredjepart som driver korttidsutleie som del av næringsvirksomhet. Norsk lov forbyr næringsvirksomhet basert på utleie av boligseksjoner.

Dette betyr at seksjonseiere:

- Ikke kan leie ut leiligheten til/ via profesjonelle aktører som f.eks. Vander (Bjørvika Apartments).
- Ikke kan leie ut via Airbnb eller lignende i mer enn 60 dager totalt per år.
- Plikter å registrere alle beboere, uansett om de bor i leiligheten ett døgn eller tre måneder.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

At bebyggelsen er på gul liste innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer.

For mer informasjon se www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

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

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

173 750 (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))

175 100 (Omkostninger totalt)

186 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

188 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 125 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 136 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 138 800 (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 175 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 900/5 100/5 800 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 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 16990,-. 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.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

27.08.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Rostockgata 80, 0194 OSLO



OSLO kommune



gnr. 234, bnr. 93, snr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 25.08.2025

Oppdragsnr.: 21421-1290

Referansenummer: CD9908

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

**Norske
Boligrapporter**

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med flis og fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Vannbåren gulvvarme i bad tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

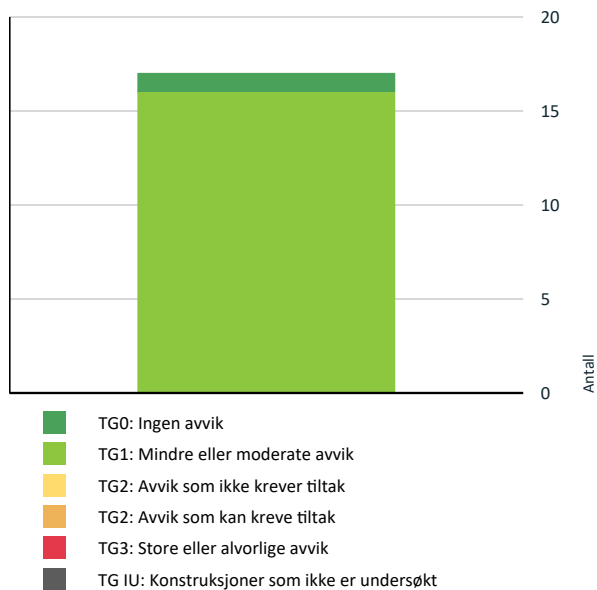
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

1 TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Himmelretning: Nordvest.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 5 m².
Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

1 TG 1 Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

1 TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.



Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

Dokumentasjon:

Det er ikke fremvist dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Via balansert anlegg.
Tilluft: Via spalte under dører.

Avtrekkshvilt er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og dokumentasjon foreligger. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent innredning: HTH.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, kjøp/frys, oppvaskmasking og venskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Avtrekk via balansert anlegg.
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

1 TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.



Tilstandsrapport

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsstype: Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme i bad.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2023

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

Ja



Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Nyinstallasjon.**

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, branntilløp 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? Sjøkk 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

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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.

Brannvarsler er montert i himling.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei



Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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

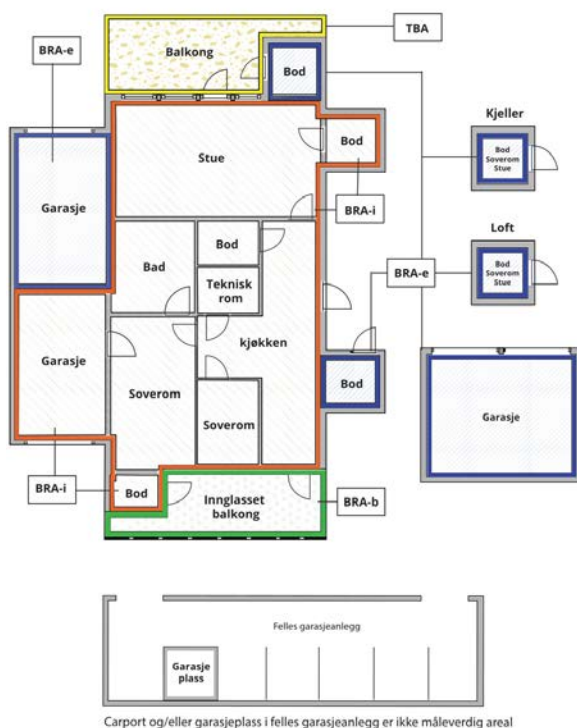
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 rom 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	46			46	5
Kjeller		6		6	
SUM	46	6			5
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

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

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	46	0



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Isabel Almankaas Guerreiro	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	93		156	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rostockgata 80							
Hjemmelshaver Guerreiro Isabel Almankaas, Henriksen Raymond David							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 050 000	2024	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging



Forutsetninger

forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250264	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Raymond David Henriksen	Isabel Almankaas Guerreiro
Gateadresse	
Rostockgata 80	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250264

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rensing av vannbåren varme-systemet.
Arbeid utført av	Utbygger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fikk problemer en gang med sikringen, hvor slik vi skjønnte, så var det gjort en feil med noen koblinger i sikringsskapet og strømmen gikk. Elektriker har vært inne og ordnet problemet.
Arbeid utført av	Utbygger

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

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	Nei
------	-----

- 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: 1002250264

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 1002250264

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raymond David Henriksen	fccc316d93c668fa76b7e2 51ee2182847310cc36	27.08.2025 09:29:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isabel Almankaas Guerreiro	04559af8a7724c1d90763 e6b61c036cd37a9b7fe	27.08.2025 09:28:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250264

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Clemenskvartalet

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

Endret på årsmøte 18.4.2024. Sist endret på årsmøtet 7.5.2025.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet ("**Sameiet**") består av 267 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner.

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

§ 2-1 Generelt

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. 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, eierseksjonsloven, 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 utservering på kommunal/statlig grunn tilstøtende næringsseksjonene etter avtale med eier av den kommunale/statlige grunnen.

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

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 60 døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Seksjonseiere som driver langtids- eller korttidsutleie skal registrere alle leieforhold og leietagere fortløpende og senest ved bruksoverlatelse, dvs den dato fra hvor leietager kan disponere seksjonen. Registrering skal inneholde leieforholdets lengde, leietagers og medbeboers navn og kontaktinformasjon, og skal meldes til forretningsfører via systemet sameiet til enhver tid benytter for å ivareta sin plikt til å føre beboeroversikt. Se for øvrig bestemmelser i paragraf 7.

På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at balkonger og andre bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For Sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger og andre bygningsdeler er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene. For Sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av Sameiet, og skal innad i Sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de 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.

§ 2-2 Fellesarealer

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

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

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

§ 2-3 Heftelser og rettigheter tilknyttet Sameiets eiendom

Allmennheten har rett til ferdseil og opphold på felt T4 (torgareal i eiendommens sydvestre hjørne) gjennom erklæring med dokumentnummer 924904, tinglyst 07.10.2015 i eiendommen.

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

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

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

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

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

§ 2-4 Kjelleretasjene og Kjellersameiet

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

Parkeringsseiendommen består av bl.a. bil- og sykkelparkeringsplasser, adkomst for varelevering, avfallshåndtering mv., og betjener også enkelte fellesfunksjoner for Sameiet. Parkeringsseiendommen skal eies i tingsrettslig sameie ("**Kjellersameiet**") mellom bl.a. Sameiet og eiere av parkeringsplasser i Parkeringsseiendommen. Sameiet vil som sameier i Kjellersameiet være representert i Kjellersameiets styre og være forpliktet til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Kjellersameiet. Utbygger vil fastsette endelige vedtekter for Kjellersameiet i forbindelse med konstitueringen av Kjellersameiet, og Sameiet plikter å akseptere disse vedtektene som bindende for seg. Sameiets kostnader knyttet til eierskapet i Parkeringsseiendommen skal behandles som felleskostnader etter disse vedtekter. Sameiets eierandel i Parkeringsseiendommen knytter seg utelukkende til funksjoner som er forbeholdt boligseksjonene i Sameiet, ettersom funksjoner som knytter seg til næringsseksjonene er tilordnet eier av næringsseksjonene som sameier i Parkeringsseiendommen. Dette innebærer at Sameiets kostnader knyttet til eierskapet i Parkeringsseiendommen skal fordeles som felleskostnader på boligseksjonene i Sameiet. Eier av næringsseksjonene vil faktureres direkte av Kjellersameiet for sin andel av kostnadene.

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

§ 2-5 Sambruksarealer

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

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

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

- 1) Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Kjellersameiet i Parkeringsseiendommen, eller enkelte sameiere innenfor Kjellersameiet, skal forestås av Kjellersameiet. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 1 fordeles på rettighetshaverne i Kjellersameiet etter prinsippene som gjelder i Kjellersameiets vedtekter. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Butikkeiendommen skal forestås av Butikkeiendommen, og kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner av slike installasjoner skal dekkes av Butikkeiendommen. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Sameiet, eller flere seksjoner i Sameiet, skal forestås av Sameiet. Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av slike installasjoner skal dekkes etter bestemmelsene om kostnadsdeling i vedtektenes § 3 nedenfor.
- 2) Forvaltningen av installasjoner i Sambruksareal som brukes av Sameiet, Parkeringsseiendommen og Butikkeiendommen i flerbruk, forestås av den tjenende eiendom/sameie, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom/sameie skal forestå forvaltningen. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 3 fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.
- 3) Forvaltningen av det fysiske rommet som installasjonene i Sambruksarealet befinner seg i forestås av den tjenende eiendom, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom/sameie skal forestå forvaltningen av rommet. Kostnadene til drift, vedlikehold av, og evt. utskiftninger (ekskl. installasjoner) i rommet fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.

§ 3

FELLESUTGIFTER OG -INNTEKTER

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

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

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

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

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grøntvedlikehold for arealer som er knyttet mot næringslokalene.
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system).
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.
- Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, herunder fellesarealer som næringsseksjonene har vedtektsbestemt enerett til å bruke i henhold til vedtektenes punkt 2-2, 3. avsnitt, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i Sambruksarealer som kun tjener en eller enkelte av næringsseksjonene, bæres av den/de aktuelle næringsseksjonene.

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

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

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold i gårdsrommet Utvendig vedlikehold av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger og takterrasse som bare benyttes av boligdelen.
- Håndtering av avfall for boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Eventuell felles utvendig vindusvask av vinduer tilhørende boligseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) boligseksjoner i fellesskap, herunder fellesarealer som boligseksjonene har vedtektsbestemt enerett til å bruke i henhold til vedtektenes punkt 2-2, 3. avsnitt, betales alene av de aktuelle boligseksjoner.

- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av installasjoner i Sambruksarealer som kun tjener boligseksjoner i Sameiet.
- Kostnader forbundet med Sameiets eierandel i Parkeringseiendommen, jf. §2-4 annet avsnitt.

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

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne

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

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierne skal forskuddsvis innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom

årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte når kostnaden oppstår. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

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

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet. Seksjonseier er ansvarlig for kostnadene for vask av vinduer i egen seksjon. Det er unntak for de vinduene som kun kan vaskes ved rappellering eller lift.

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 hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og 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.

§5

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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 bruksenheter 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 bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6

KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA

Sameiet kan innenfor regelverket om personopplysninger, installere kameraovervåkning av inngangspartier, bodarealer og kjeller. Likeledes kan porttelefonssystem med kamera benyttes. Kameraovervåkingen skal merkes med skilt og i så liten grad som mulig ta opp områder der offentligheten har tilgang. Kameraopptak med lyd skal ikke brukes. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåking overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbegjæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger. Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen har på samme måte rett til å etablere kameraovervåking i sine arealer i kjeller.

§ 7

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 8

STYRET

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

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

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

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

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

§ 9

OM STYREMØTER

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

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

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

§ 10

ÅRSMØTET

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

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

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

§ 11

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med 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 § 3
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

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

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

§ 14

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 15

MINDRETALLSVERN

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

§ 16

MISLIGHOLD

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

§ 17

FRAVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 19

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 20

FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

§ 21

VELFORENING

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Bispevika/Bjørvika.

Seksjonseierne i sameiet har plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

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

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

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

§ 22

OVERGANGSBESTEMMELSER

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

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

Husordensregler

Regler for boligseksjonene i Clemenskvartalet

1 INNLEDNING

- 1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- 1.4 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i leilighet.

2 FELLESAREAL

- 2.1 Det er forbudt å røyke på innvendige og utvendige fellesarealer, garasjen, utenfor hovedinnganger eller private balkonger.
- 2.2 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.3 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne i søppelrommet.
- 2.4 Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget og er til sjenanse for barn og voksne som bruker arealene.
- 2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.
- 2.6 Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.
- 2.8 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
- 2.9 Matsøl ol. fra søppelposer ol. som tilgriser fellesarealer og heis må vaskes bort raskt for å hindre ytterligere tilgrising.

3 LEILIGHETER

- 3.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 3.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
- 3.3 Fettfilter til avtrekksviften på kjøkkenet bør minimum vaskes 2 ganger pr. år.
- 3.4 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr. år.

4 BALKONGER

- 4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende er ikke tillatt.
- 4.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.
- 4.3 Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.
- 4.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsg grill.
- 4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, foliering av glass eller lignende. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.
- 4.6 Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.

5 RO OG ORDEN

- 5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
- 5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Dette gjelder også trapperom med heiser, bodarealer og garasjen. Det er best om områdene i bakhagen som er beregnet til lek og utfoldelse for barn blir benyttet.
- 5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.4 Skal man ha (bråkete) selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. For bruk av takterrasse til sosiale samlinger er det trolig klokt med et slik varsel så områder ikke «dobbelbookes».
- 5.5 Beboerne plikter å verne om vegetasjon i felles utearealer.
- 5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

6 KRAV OM KILDESORTERING

- 6.1 Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene:
- 6.2 For plastavfall brukes de blå posene og for matavfall benyttes de grønne posene fra Oslo kommune. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.
- 6.3 Holsholdningsavfall, plastemballasje og matavfall skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknote slik at vi ikke får unødig forurengning og lukt fra containerne.

- 6.4 Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer og det er ønskelig at esker deles opp for tilpasning til container.
- 6.5 Glass- og metallemballasje skal kastes i egen container. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Sørenga minigjenbruksstasjon.
- 6.6 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

7 SKILT OG OPPSLAG

- 7.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.
- 7.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

8 BREDBÅND

- 8.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av NextGenTel.
- 8.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller satelittmottakere utenfor leilighetene.

9 BOD

- 9.1 Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens fellesareal.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 DYREHOLD

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

11 GARASJE

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.
- 11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

12 TRYGGHET

- 12.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 12.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til enhver tid er låst.
- 12.3 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller via hovedinngangsdører. Mange tilfeller av innbrudd er kjent i vårt område.

13 MELDEPLIKT

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



INNKALLING 2025

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00

Audutoriet DEG8, Dronning Eufemias gate 8

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - 20:00. Auditoriet DEG8, Drn. Eufemias gt. 8
Møtet starter presist, vennligst møt opp i god tid for innregistrering. Vedlagte skjema bes leveres ferdig utfylt ved oppmøte. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Merking av leilighetsnummer i hver etasje i alle oppganger
- 5.2 Oppsetting av anvisningsskilt til oppgangene til Clementskvartalet i Rostockgata
- 5.3 Representanter for hver oppgang
- 5.4 Instruks for valgkomiteen
- 5.5 Endring av vedtektene § 4
- 5.6 Endring av vedtektene § 2-1

6 Valg

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styreleder har en egen avtale som ble inngått ved valget i 2023 og fakturerer sameiet hver måned. Samlet honorar utgjør kr 216 000 + mva i tillegg for perioden.

Det er foreslått kr 270 000 totalt til styremedlemmene for perioden.

Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 270 000 godkjennes.

Styrets innstilling: Styret reduserte antallet styremedlemmer til 4 i perioden, og representanten for næring fra OSU mottar ikke styrehonorar.

Årsmøtet vedtar et honorar på kr 270 000 til styremedlemmene som styret selv fordeler internt.

5. Andre saker

5.1 Merking av leilighetsnummer i hver etasje i alle oppganger

Saken er meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn:

Besøkende finner det ikke lett å lokalisere leiligheten de skal besøke når de kommer på den relevante etasjen. Skal de gå til venstre eller høyre? Dette må de finne ut selv ved å ta en runde enten til venstre eller høyre. Ved å sette opp nummere med pil som viser retning til leilighetene vil løse denne utfordringen

Forslag til vedtak: Styret sikrer det settes opp leilighetsnummer med pil-retning på et egnet sted i hver etasje i hver oppgang i Clemenskvertalet.

Styrets innstilling: Styret mener behovet er begrenset, siden alle dører allerede er merket med leilighetsnummer, og i de fleste tilfeller vil dette være tilstrekkelig.

Forslaget vil også medføre en betydelig kostnad og tidsbruk, da

hver etasje og hver oppgang har ulike kombinasjoner av antall leiligheter, retninger osv. Hvert skilt (ca 50 stk) må spesifiseres, produseres og kontrolleres individuelt, noe som vil koste mye og kreve en del arbeid fra styret/ ansvarlige. Vi mener vi må leve med enkelte tilfeller der folk prøver feil leilighet eller ikke umiddelbart finner riktig leilighet.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.2 Oppsetting av anvisningsskilt til oppgangene til Clemenskvartalet i Rostockgata

Sak meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn

Bygninger langs Rostockgata fra DEG til Clemenskvartal er generelt dårlig skiltet med gatenummer. Dette gjelder også samtlige oppganger som har inngang fra bygården i Clemenskvartalet. Vel og merke at de tildelte oppgangsnummerne er ikke offisielle og står heller ikke i kartverket. Hver leilighet er identifisert med gate nummer f. Eks. Rostockgata 98, 100 osv.

Hvordan kan besøkende som står på brua i Bispekilen finne inngang Rostockgata 100? Dette er spørsmålet som er tatt opp både med utbygger og styret tidligere men uten resultat.

Forslag til vedtak: Styret i samarbeid med utbygger sikrer det settes opp anvisningsskilt på egnet sted i Rostockgata som gjøre det lett for besøkende å finne oppgangene som har inngang fra bygården i Clemenskvartalet.

Styrets innstilling: Styret mener at det er skiltet godt i portalene for hvor de ulike adressene og oppgangene befinner seg. Det er ikke mulig å sette opp skilt på kommunens eiendom som er utenfor bygningsmassen, uten at dette søkes om og medfører ekstra kostnader for sameiet.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.3 Representanter for hver oppgang

Sak meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn for forslaget:

Clemenskvartalet består av flere oppganger med varierende antall etasjer. Hver oppgang betraktes som egen bygg innen Clemenskvartalet. Når bygget blir eldre, vil behov for vedlikehold øke (drift av heis, calling apparat, generelle vask og vedlikehold i hver etasje, felles arealer som takterrasse osv.).

Det vil være krevende å holde oversikt over behovene for vedlikehold i hver oppgang. Det anbefales at det etableres en ordning der beboere i hver oppgang velger en person (som selv er boende) som er kontaktperson overfor styre for oppgangen.

Forslag til vedtak: Styret bes å utarbeide forslag til en ordning for utpeking av en representant fra hver oppgang som omfatter men ikke begrenser til:

1. Kommunikasjonsform mellom kontakt person og styret
2. Arbeidsoppgaver til kontaktpersonen
3. Mulige endringer til vedtekter
4. Økonomisk kompensasjon til kontaktpersonen

Forslaget legges til neste ordinær eller ekstraordinær årsmøte

til formell godkjenning.

Styrets innstilling: Dette er hovedsakelig styrets oppgaver, og styret vil i samarbeid med vaktmester sørge for å ivareta både driften og vedlikeholdet i alle oppganger. Styret vil ivareta hele bygget samlet og ikke kun hver enkelt oppgang.

Denne ordningen vil skape mer arbeid for styret, og det vil bli kostbart å kompensere 10 ulike representanter fra oppgangene.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.4 Instruks for valgkomiteen

Det er utarbeidet et forslag til instruks for arbeidet i valgkomiteen av representantene som ble valgt på ordinært årsmøte våren 2024. Instruksen er vedlagt, se side 25.

Forslag til vedtak: Instruksen for valgkomiteen vedtas med simpelt flertall.

5.5 Endring av vedtektene § 4

Styret foreslår følgende tilllegg under § 4 i vedtektene for å spesifisere ansvaret for renholdet av de vinduene som må inngå som en del av fasaden.

§ 4 SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Under 3. punkt:

"Seksjonseier er ansvarlig for kostnadene for vask av vinduer i egen seksjon. Det er unntak for de vinduene som kun kan vaskes ved rappellering eller lift."

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar foreslått tillegg til vedtekt § 4.

5.6 Endring av vedtektene § 2-1

Styret foreslår endring av siste setning i § 2-1 for å få mer kontroll over leieforholdene i sameiet. Det endres fra dagens tekst:

«Seksjonseiere som driver korttidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange døgn de leier ut og til hvem»

Til ny tekst:

«Seksjonseiere som driver langtids- eller korttidsutleie skal registrere alle leieforhold og leietagere fortløpende og senest ved bruksoverlatelse, dvs den dato fra hvor leietager kan disponere seksjonen. Registrering skal inneholde leieforholdets lengde, leietagers og medbeboeres navn og kontakinformasjon, og skal meldes til forretningsfører via systemet sameiet til enhver tid benytter for å ivareta sin plikt til å føre beboeroversikt. Se forøvrig bestemmelser i paragraf 7.»

Endringer i vedtektene vedtas med 2/3 av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar foreslått endring av siste setning vedtekt § 2-1.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Kristian Birkan
Styremedlem, Runar Punktum Nordli-Olsen
Styremedlem, Ole Petter Nyhaug
Styremedlem, Morten Rolf Johansen
Varamedlem, Khalid Saeed
Varamedlem, Øyvind Magerøy

Vedtektene §8 1. og 2. ledd:

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

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på møtet (innstillingen er vedlagt, se side 29).

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg, og Cathrine Karlsen stiller til valg for en ny periode på 2 år. Vedlagt ligger en avtale for ekstern styreleder (se side 27).

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Kristian Birkan og Runar Punktum Nordli-Olsen er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen, og Øyvind Magerøy og Khalid Saeed er på valg.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomite blir valgt for ett år av gangen, og Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtud er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 250 734	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 750 458	2 250 734
B. Endring arbeidskapital	2 750 458	2 250 734
C. Arbeidskapital	5 001 192	2 250 734
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 871 471	5 246 583
Kortsiktig gjeld	-3 870 279	-2 995 849
C Arbeidskapital	5 001 192	2 250 734

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

Resultatregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		0	1 375	0	0
Sum salgsinntekt		0	1 375	0	0
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	10 401 670	5 841 535	10 095 140	9 619 805
Sum leieinntekt		10 401 670	5 841 535	10 095 140	9 619 805
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	312 142	248 655	150 000	180 000
Sum annen inntekt		312 142	248 655	150 000	180 000
Sum inntekt		10 713 812	6 091 565	10 245 140	9 799 805
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	53 580	0	56 000	38 000
Styrehonorar	5	380 000	0	400 000	270 000
Driftskostnad					
Energikostnad		273 515	119 076	650 000	270 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	1 717 939	703 759	2 057 000	2 112 800
Kommunale avgifter/renovasjon		1 270 191	1 225 192	2 700 000	2 300 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	119 151	15 399	0	354 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	632 657	88 630	311 000	125 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 549 281	326 618	1 207 000	1 430 300
Revisjonshonorar		16 979	16 216	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		328 848	208 000	260 000	341 670
Andre honorar	10	470 628	356 970	345 000	678 251
Kontorkostnad		3 965	0	0	4 500
TV/bredbånd		504 090	202 437	510 000	520 000
Forsikringer		772 851	606 837	890 000	968 580
Andre kostnader	11	36 259	14 477	1 000	37 000
Sum kostnad		8 129 932	3 883 611	9 397 000	9 460 701
Driftsresultat		2 583 880	2 207 954	848 140	339 104
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		166 579	42 780	0	0
Netto finansposter		-166 579	-42 780	0	0
Årsresultat		2 750 458	2 250 734	848 140	339 104
Overført sameiekapital		2 750 458	2 250 734	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 750 458	2 250 734	0	0

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 068	30 021
Kundefordringer		307 102	1 375
Kostnader til avregning		4 610 914	1 414 742
Andre kortsiktige fordringer		61 557	18 483
Forskuddsbetalte kostnader		363 984	306 349
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 490 846	3 475 614
Sum omløpsmidler		8 871 471	5 246 583
SUM EIENDELER		8 871 471	5 246 583

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 001 192	2 250 734
Sum opptjent egenkapital		5 001 192	2 250 734
Sum egenkapital	12	5 001 192	2 250 734
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 739	11 003
Leverandørgjeld		490 564	652 647
A konto til avregning		2 877 351	1 662 167
Annen kortsiktig gjeld		459 625	670 032
Sum kortsiktig gjeld		3 870 279	2 995 849
Sum gjeld		3 870 279	2 995 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 871 471	5 246 583

Sted: _____

Dato: _____

Cathrine Karlsen
Styreleder

Morten Rolf Johansen
Styremedlem

Ole Petter Nyhaug
Styremedlem

Kristian Birkan
Styremedlem

Runar Punktum Nordli-Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

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

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varmtvann og oppvarming , og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNTÉKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 573 798	326 580	1 266 704	615 000
Sum leieinntekt	1 573 798	326 580	1 266 704	615 000
Sum inntekt	1 573 798	326 580	1 266 704	615 000
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	10 732	0	11 000	8 000
Styrehonorar	76 114	0	80 000	55 000
Driftskostnad				
Energikostnad	40 273	25 005	130 000	0
Kostnad eiendom/lokaler	191 931	93 663	233 000	84 000
Kommunale avgifter/renovasjon	99 177	257 291	540 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	14 962	3 234	0	4 600
Reparasjon og vedlikehold	147 168	11 197	32 000	65 300
Revisjonshonorar	3 401	3 406	2 000	2 000
Forretningsførerhonorar	65 868	43 679	52 000	71 751
Andre honorar	94 266	68 771	11 000	110 488
TV/bredbånd	546	0	0	0
Forsikringer	154 802	127 436	71 000	203 402
Andre kostnader	6 502	0	0	6 500
Sum kostnad	905 741	633 682	1 162 000	611 041
Driftsresultat	668 057	-307 102	104 704	3 959
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	33 366	0	0	0
Netto finansposter	-33 366	0	0	0
Årsresultat	701 423	-307 102	104 704	3 959
Overført sameiekapital	550 917	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	550 917	0	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT				
Salgsinntekt				
Salgsinntekt	0	1 375	0	0
Sum salgsinntekt	0	1 375	0	0
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	8 827 872	5 514 955	8 828 436	9 004 805
Sum leieinntekt	8 827 872	5 514 955	8 828 436	9 004 805
Andre inntekter				
Diverse inntekt	312 142	227 730	150 000	180 000
Sum annen inntekt	312 142	227 730	150 000	180 000
Sum inntekt	9 140 014	5 744 060	8 978 436	9 184 805
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	42 848	0	45 000	30 000
Styrehonorar	303 886	0	320 000	215 000
Driftskostnad				
Energikostnad	233 242	94 070	520 000	270 000
Kostnad eiendom/lokaler	1 526 008	610 095	1 824 000	2 028 800
Kommunale avgifter/renovasjon	1 171 014	967 902	2 160 000	2 300 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	112 939	12 166	0	350 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	632 657	88 630	311 000	125 000
Reparasjon og vedlikehold	1 381 889	315 421	1 175 000	1 365 000
Revisjonshonorar	13 578	12 810	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	262 980	164 321	208 000	269 919
Andre honorar	376 362	288 199	334 000	567 763
Kontorkostnad	3 965	0	0	4 500
TV/bredbånd	503 544	202 437	510 000	520 000
Forsikringer	618 049	479 401	819 000	765 178
Andre kostnader	29 755	14 477	1 000	30 500
Sum kostnad	7 212 715	3 249 929	8 235 000	8 849 660
Driftsresultat	1 927 299	2 494 131	743 436	335 145
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	133 213	42 780	0	0
Netto finansposter	-133 213	-42 780	0	0
Årsresultat	2 060 512	2 536 911	743 436	335 145
Overført sameiekapital	2 199 541	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	2 199 541	0	0	0

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 318 436	5 323 639
3601 Innbetalte fellesutgifter-næring	1 266 696	326 580
3610 Avregning felleskostnader næring	307 102	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	509 436	191 316
Sum	10 401 670	5 841 535

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	106 643	150 000
3999 Gjeste leilighet	205 499	98 655
Sum	312 142	248 655

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	53 580	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	380 000	0
Sum	433 580	0

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

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	683 413	375 928
6340 Heisalarm	0	24 587
6341 Brannalarm	216 084	0
6343 Serviceavtaler	84 664	0
6360 Annet renhold	13 750	17 125
6361 Fast renhold	548 152	247 864
6362 Skadedyrtryddelse	60 870	0
6364 Matteleie	66 614	31 438
6392 Containerleie/tømming	4 993	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 000	0
6398 Felleskostnader	29 400	6 817
Sum	1 717 939	703 759

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	21 638	0
6420 Leie av datautstyr	97 513	15 399
Sum	119 151	15 399

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	9 073	0
6525 IT utstyr	0	11 128
6540 Inventar	573 296	20 495
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	50 288	57 006
Sum	632 657	88 630

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	157 475	207 552
6602 Vedlikehold VVS	231 500	0
6603 Vedlikehold elektro	7 173	5 192
6605 Vedlikehold fellesanlegg	21 255	0
6610 Andre vaktmestertjenester	2 505	8 233
6611 Vedlikehold heiser	378 754	105 642
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	74 784	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	316 448	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 089	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	323 299	0
Sum	1 549 281	326 618

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	176 888	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 740	47 313
6730 Teknisk honorar	0	81 058
6750 Vakthold	0	3 600
6790 Andre fremmede tjenester	270 000	0
6799 Ekstern styreleder	0	225 000
Sum	470 628	356 970

Konto 6790 - ekstern styreleder

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	5 200
7719 Møter, div. styret	4 064	4 210
7720 Generalforsamling/Årsmøte	25 938	0
7770 Betalingskostnader	1 403	3 763
7773 Omkostninger innkreving	4 843	1 304
7795 Husleietap	12	0
Sum	36 259	14 477

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 250 734	2 750 458	5 001 192
Sum opptjent egenkapital	2 250 734	2 750 458	5 001 192
Sum egenkapital	2 250 734	2 750 458	5 001 192

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Styreleder	Cathrine Karlsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Runar Punktum Nordli-Olsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Morten Rolf Johansen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Ole Petter Nyhaug (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Kristian Birkan (sign.)	08.04.2025



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og



opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IZCFI-74QC2-LVLED-1Y97T-ICLAY-L96CO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Eierseksjonssameiet Clemenskvarartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Kristian Birkan
Styremedlem, Runar Punktum Nordli-Olsen
Styremedlem, Ole Petter Nyhaug
Styremedlem, Morten Rolf Johansen
Varamedlem, Khalid Saeed
Varamedlem, Øyvind Magerøy

Styret i Eierseksjonssameiet Clemenskvarartalet består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

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

Eierseksjonssameiet Clemenskvarartalet består av 267 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Clemenskvarartalet er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4903569. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av lekeplass
- Kontroll av hensatte ting i fellesarealer og søppelrom
- Serviceavtaler
- Gjennomgang av alle fasader, fellesarealer, takterrasser og oppganger i forbindelse med ettårsbefaringen
- Gjennomgang av brannvarslingsanlegget

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden samt et ekstraordinært digitalt årsmøte.

Ettårsbefaringer ble gjennomført for alle fellesarealer, gjesteleilighetene, fasadene og de ulike oppgangene høsten 2024 med Vedal, OSU og OPAK.

Nyhetsbrev sendes ut en gang i måneden, og det er etablert en ny hjemmeside for sameiet. Hjemmesiden inneholder mye informasjon om driften i sameiet og for egne seksjoner, og beboere kan søke på de ulike temaene på www.sameietclemenskvartalet.no

Økonomi

I hovedsak vises det til årsregnskapet for 2024 og budsjettet for 2025 i innkallingen til årsmøtet.

Årsregnskapet for 2024 viser et mer normalt driftsår enn 2023, og det er gjort en del justeringer i budsjettet for 2025. Årsresultatet viser et overskudd på kr 2 750 458 som overføres til egenkapitalen. Sameiet har en god likviditet ved årsskiftet.

I tillegg til innkrevde felleskostnader er det inntektsført leieinntekter av gjesteleilighetene og basestasjonen til Telia, og andelen av forsikringspolisen for Clemenskvartalet Kjellersameie.

Sameiet har inngått drifts- og serviceavtaler for å ivareta det tekniske anlegget, bygningsmassen og den daglige driften av sameiet. Usbl Boservice leverer vaktmestertjenester, nøkkelbestillinger og bistår med å bestille serviceoppdrag. Artic Drift er ansvarlig for renholdet.

USBL er forretningsfører og håndterer innkrevingen, tallene til skattemeldingen og regnskapsførselen for sameiet. Ta kontakt direkte med Usbl hvis det er spørsmål til faktura eller betalinger, eller gå inn på Bonabo og Min Side.

Fjernvarme faktureres a konto (forskuddsbetaling) med et stipulert beløp pr. m2 boligareal. Forbruket avregnes én gang per år av Techem og faktureres av USBL i løpet av våren. For å se forbruket til den enkelte seksjon så benyttes appen til Techem med eier sin egen epost.

Det er utarbeidet et eget avdelingsregnskap for næringsseksjonene, se resultatregnskap for avdeling 38 under notene.

Korttidsutleie

Omfanget av korttidsutleie i Clemenskvartalet er i perioder stort, noe et flertall av eierne ønsker å begrense. Knyttet til korttidsutleie har styret bl.a. opplevd problemer med brudd på husordensregler, søppel og flasker som ikke fjernes, forsøk på å låse seg inn i feil leiligheter, mistanke om tyveri fra kjellerboder, og ustabilt bomiljø og naboskap.

Vedtektene fastsetter at det ikke er tillatt å leie ut hele boligseksjonen mer enn 60 døgn i året på korttidsutleie. Det er heller ikke tillatt å leie ut til tredjepart som driver korttidsutleie som del av næringsvirksomhet. Norsk lov forbyr næringsvirksomhet basert på utleie av boligseksjoner.

Dette betyr at seksjonseiere:

- Ikke kan leie ut leiligheten til/ via profesjonelle aktører som f.eks. Vander (Bjørsvika Apartments).
- Ikke kan leie ut via Airbnb eller lignende i mer enn 60 dager totalt per år.
- Plikter å registrere alle beboere, uansett om de bor i leiligheten ett døgn eller tre måneder.

Utplassering av glasscontainer

Styret har inngått en avtale for egne containere for glass og metall i søppelrommet. Kun flasker og mindre metall skal kastes her, ikke annet glassavfall som vinduer, glassbord, vaser etc.

Endret system for reklamasjoner fra Dalux til Rubus

Alle beboere skal nå fått varsel via Dalux om at OSU går over til nytt system for reklamasjonsbehandling. Rubus vil altså erstatte Dalux fremover for alle reklamasjonssaker for både seksjonseiere og styret. Dalux er fortsatt operativt til eier er registrert på Rubus. Spørsmål tar beboere direkte med OSU eller via Dalux. Meld fra om reklamasjoner eller avvik i fellesarealene til styret dokumentert med bilder.

Sikkerhet og vakthold i sameiet

Det er montert beslag for å sikre dørene mot innbrudd i kjelleren og på inngangsdørene til hver oppgang. Det er inngått en egen avtale med Avarn Security, og de kommer innom flere ganger hver dag og natt for å sjekke dører og se etter uvedkommende. Dette er en felles avtale med næringsseksjonene som boligene betaler en andel av.

Det er montert opp kameraovervåkning i bodområdet i U2, ved næringsseksjonene og flere steder i garasjeanlegget. Kostnaden for kameraovervåkingen ble ca. Kr 30 000,- dyrere enn rammen som ble vedtatt på årsmøtet. Anlegget ble bestilt gjennom Avarn Security AS, og det ble benyttet samme installatør som næringsseksjonene. Ved å benytte en samlet leverandør så vil styret enklere kunne reklamere på feil eller mangler på anlegget, få bistand med riktig bruk og kunne ta ut bilder og video gjennom Avarn ved behov og ferieavvikling.

Styret har gjennomført flere møter med OSU, styrerepresentanter fra andre sameier og næringsvirksomheten i området vedrørende en felles avtale for områdevakt. Dette er noe vi vil fortsette å jobbe med i 2025.

Kommunikasjon mellom styret og beboere

Styret har sendt ut meldinger og informasjon via e-post og nyhetsbrev.

Heime ble opprettet av OSU som en sosial app for bomiljøet, og kostnadene var dekket frem til høsten 2024. På årsmøtet våren 2024 ble det besluttet å avslutte avtalen på grunn av høye kostnader og bruken av funksjonen "oppslag". Styret undersøkte andre systemer for administrasjon av booking av gjesteleiligheter, men konkluderte med at Heime var det rimeligste alternativet. På et ekstraordinært årsmøte ble det vedtatt å inngå en ny avtale for Heime til en redusert kostnad på kr 50 000 per år, samt å utarbeide en instruks for bruk av appen.

Det er mulig å sende direktemeldinger til styret via Heime, men vi ber om at alle henvendelser sendes til styrets e-post: **styret@sameietclemenskvartalet.no**

Reklamasjoner og mangler

Det er viktig å skille mellom hva styret skal reklamere på vegne av fellesskapet, og hva den enkelte seksjonseier har ansvar å reklamere på. Styret har ikke ansvar for reklamasjoner og mangler som gjelder den enkelte boenhet. Eksempler på dette kan være saker som gjelder kjøle- og fryseskap, ventilasjonsanlegget, manglende varme i leilighet eller på feil på badene. I forbindelse med garantiperioden bør man følge opp disse momentene, og eventuelt innhente bistand fra fagpersoner om man er usikker på hvilke krav man kan stille.

Heis og driftsproblemer

Det har vært store utfordringer med heisene i innflyttingsperioden og gjennom året som har gått. Styret reklamerer mye på heisene, og har bedt om en ekstra service og gjennomgang av alle heisene.

USBL Boservice forsøker å starte heisene om mulig, men tilkaller TKE Service hvis heisstansen skyldes feil de ikke kan bistå med. Igangsetting av heisene kan ta alt fra noen

timer til noen dager, avhengig av alvorlighetsgrad. Norsk heiskontroll har gjennomført kontroll på alle heisene i 2024. Det er levert rapporter med feil og mangler videre til heisleverandøren, og styret følger opp at dette rettes opp.

Clemenskvartalet Kjellersameie

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

Nyttig informasjon

Søppelsug

Søppelsuget som står i bakgården kan ikke brukes før mottaksanlegget til kommunen blir bygget, men utbygger har blitt pålagt til å forberede for dette av Oslo Kommune. Styret har ikke mottatt noe konkret dato eller år for når anlegget skal være ferdig. Inntil det kommunale mottaksanlegget står klart, må avfallsrommet i U1 benyttes i mellomtiden. Styret vil informere alle så snart det foreligger nye opplysninger om dette anlegget. Det er viktig at alle leietakere informeres om hvor avfallsrommet er og har tilgang til å kaste søppel.

Gjesteleilighetene

Sameiet har 2 gjesteleiligheter som beboerne kan booke gjennom appen til Heime. Leilighetene skal benyttes til besøk av familie og venner, og det er begrenset til 20 dager i året som den enkelte seksjon kan leie dem. Se informasjon i Heime appen for pris og regler ved bookingen.

Renhold og bruk av avfallsrom

Sameiet har vært plaget med at særlig sensor og lås til søppelrom ikke har fungert/sluttet å fungere. Det er nå iverksatt tiltak for å forhindre og sikre låssystemet. Styret ber om at alle påser at døren går ordentlig igjen, og melder fra per mail når noe slutter å fungere eller oppdager mistenkelig adferd. Det har vært tilbakemeldinger om skittent søppelrom ved flere anledninger. Dette skyldes i stor grad feilsortering og har blitt ordnet med hyppigere renhold. Artic Drift vasker dette jevnlig.

Hensettelse av diverse lamper, elektronikk, møbler osv. er kostbart å kjøre bort for sameiet. Hensettelse av brukbare gjenstander - som en seng for eksempel - tiltrekker seg uønskede som ser verdier eller husly. Vi ber derfor alle om å sortere riktig, og å frakte ting til nærmeste gjenbruksstasjon.

Takterrasser og drivhus

Drivhusene og takterrassene er fellesareal og skal være tilgjengelig for alle. Styret ber om at alle respekterer røykeforbudet, og tar hensyn til husordensreglene i forhold til tidspunkt for når det skal være rolig. Husk å rydde opp etter deg selv og gjestene når du bruker fellesarealene.

Parkering i bakgård

Hvis det skulle være behov for å parkere i gårdsrommet under flytting eller leveranser, så kan du sende en epost til styret med tidspunkt og skiltnummer. Vær obs på at bilene som ikke er registrert blir bøtelagt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens forslag

Instruks for valgkomiteen til styret – Sameiet Clemenskvarialet

1. Oppgaver

Valgkomiteens oppgaver er å kartlegge behovet for styresammensetning ut fra Sameiets vedtekter og utfordringer/kompetansebehov de kommende år, og finne frem til kandidater som samlet dekker dette. Valgkomiteen fremmer innstillinger til Årsmøtet om:

- valg av styremedlemmer, herunder valg av styreleder
- endringer i instruks for valgkomiteen

Valgkomiteen kan også bistå styret med den praktiske gjennomføringen av Årsmøtet.

2. Sammensetning, valg og godtgjørelse

2.1 Valgkomiteen skal være sammensatt av tre av Sameiets seksjonseiere. Valgkomiteen skal, uavhengig av sin sammensetning, jobbe for eierfellesskapets samlede interesser. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret, og kan ikke stille til styrevalg eller være sittende medlem av styret.

2.2 Valgkomiteens medlemmer velges for ett år av gangen, og kan gjenvelges.

2.3 Valgkomiteen mottar ikke godtgjørelse fra Sameiet. Valgkomiteens evt. kostnader ellers bæres av Sameiet.

3. Arbeidet i valgkomiteen

3.1. Valgkomiteen skal legge til rette for at Sameiets seksjonseiere kan fremsette forslag om kandidater til styret, som valgkomiteen skal vurdere. Valgkomiteen bør ha dialog med seksjonseiere, styreleder og styremedlemmer.

3.2. Siden mye av valgkomiteens arbeid er av sensitiv art, er det viktig at komiteen sørger for å begrense tilgangen til komiteens dokumentasjon.

4. Møtene i valgkomiteen

4.1. Fra komiteens møter skal det føres protokoll. Protokollen skal ikke inneholde personopplysninger om kandidater ut over endelige innstillinger.

5. Vurderingene

5.1. Valgkomiteen skal legge vekt på at de innstilte kandidatene har nødvendig kapasitet, motivasjon og erfaring til å utføre de aktuelle vervene på en god måte. Ved innstilling til valg av leder skal komiteen særlig legge vekt på kapasitet, erfaring og personlig egnethet. Videre skal den påse at det skjer hensiktsmessig utskifting i aktuelle verv, samtidig som kontinuitet ivaretas. Det skal også legges vekt på balansert representasjon av begge kjønn og fra ulike deler av sameiet. Komiteen skal også legge vekt på at styret kan samarbeide og opptre som et kollegialt organ.

5.2. Kandidatene som innstilles av valgkomiteen, må være forespurt og ha bekreftet at de er villige til å påta seg vervet de innstilles til.

6. Behandlingen av valgkomiteens innstillinger

6.1. Valgkomiteens innstillinger til Årsmøtet for valg av medlemmer til styret, samt medlemmer til valgkomiteen, skal sendes seksjonseierne senest sammen med innkallingen til Årsmøtet. Ved ordinær saksgang skal innstillingen fra valgkomiteen være klar i god tid før sakslisten til Årsmøtet sendes ut.

6.2. Valgkomiteens innstillinger skal begrunnes. Innstillingene skal ellers inneholde bakgrunnsinformasjon om kandidatene.

6.3. Ett medlem i valgkomiteen fremlegger innstillingene for generalforsamlingen, herunder en redegjørelse for hvordan komiteen har arbeidet

AVTALE FOR EKSTERN STYRELEDER

1. Oppdragets varighet

Cathrine Karlsen velges som ekstern styreleder for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet for en periode på to år, fra ordinært årsmøte i mai 2025 til ordinært årsmøte våren 2027.

Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på tre måneder, men oppsigelse fra sameiets side forutsetter at det velges ny styreleder på et årsmøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene ved utløp av valgperioden.

2. Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet for eiernes beste. Styreleder har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, samt kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

- Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære årsmøter.
- Styreleder skal ta ansvar for å følge opp reklamasjoner fortløpende mot utbygger.
- Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- Styreleder har ansvar for at det føres skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Styreleder sørger i samarbeid med resten av styret for at det utgis infoskriv, oppdaterer info på nettsiden og ellers sørger for god kommunikasjon i sameiet mellom styret og beboerne.
- Styreleder sørger for eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.
- Styreleder skal an vise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, følge opp leverandører og sameiets forretningsfører.
- Styreleder skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

3. Honorar

Selskapet betaler for oppdragets utførelse et honorar på kr 16 000 per måned som utbetales til styreleder som lønn. Sameiet dekker arbeidsgiveravgiften på 14,1 %.

Oslo,

Cathrine Karlsen

Styremedlem

Styremedlem

Valgkomiteens arbeid og innstillinger av styremedlemmer

Valgkomiteens medlemmer er Richard Borg, Hilde Marie Bager og Marita Bergtun. Valgkomiteen startet opp sitt arbeid 29. januar og har hatt totalt sju møter, herunder samtaler med styreleder, styremedlem som ikke er på valg og alle kandidater til verv som styremedlem/varamedlem. Alle møter er protokollført. Parallelt med arbeidet med å finne kandidater til styret, har komiteen laget et forslag til instruks for valgkomiteen som legges fram som sak for Årsmøtet.

Valgkomiteen startet sitt arbeid med å ta kontakt med samtlige medlemmer i det sittende styret for å kartlegge hvem som ønsket gjenvalg. Komiteen ga de sittende medlemmene i styret, uavhengig om de ønsket gjenvalg eller ikke, mulighet til å formidle hvordan de opplevde arbeidsmengden og samarbeidet i styret. Vi mottok her ett utfyllende skriftlig innspill som vi tok til etterretning. Komiteen avtalte deretter individuelle møter med styrets leder og styremedlem som ikke er på valg. Hensikten med møtene var å få oversikt over arbeidsmengden nye styremedlemmer vil måtte belage seg på, og hva slags kompetanse og roller som må erstattes når sittende styremedlemmer trer ut av sine verv.

Valgkomiteen har lagt vekt på at alle andelseiere i Clemenskvarialet, heretter kalt CK, skal ha hatt samme mulighet til å fremme sitt kandidatur til styret, og bli likt behandlet. Komiteen la ut informasjon om at sameiet trengte nye kandidater til styret på Heime, styret sendte dette også ut i nyhetsbrev og det ble i tillegg hengt opp plakater over postkassestativene i samtlige oppganger. Da ingen kvinner meldte sitt kandidatur, laget komiteen en ny post på Heime og søkte spesifikt etter kvinnelige kandidater. Komiteen forespurte også noen kvinnelige andelseiere direkte.

Alle som stilte sitt kandidatur, ble oppringt av komiteen og spurt om sin bakgrunn og motivasjon for å være med i styret, samt hva de vil anse som sine hjertesaker i en eventuell styreperiode. Alle som ønsket å stille til valg, ble deretter invitert til en «speed-date» med valgkomiteen, for å bli bedre kjent og få avklart eventuelle spørsmål.

I innstillingen har komiteen lagt vekt på at kandidatene virker å ha nødvendig kapasitet, motivasjon og erfaring til å utføre de aktuelle vervene på en god måte. Vi har hatt et ønske om balansert representasjon av begge kjønn og som representerer ulike deler av sameiet, samt ulike aldersgrupper og livsfaser. Komiteen la vekt på å innstille kandidater som ble ansett å kunne samarbeide og opptre som et kollegialt organ.

Komiteen har forholdt seg til vedtektene med hensyn til antall styremedlemmer som kan innstilles, og har valgt å øke styret med ett medlem. Årsaken er at vi har så gode kandidater til styreverv at valgkomiteen ikke ser noen grunn til å ikke innstille samtlige. Tvert imot er valgkomiteen svært fornøyd med engasjementet og erfaringen til de nye som innstilles både som styre- og varamedlemmer. Komiteen er av den oppfatning at et bredt sammensatt styre vil bidra positivt til bomiljøet i CK. Vi er et stort sameie med mange ulike typer leiligheter. Komiteen tror et bredt sammensatt styre har best forutsetninger for å kunne håndtere ulike utfordringer som avhenger av hvor i gården man bor.

Som styremedlemmer innstilles:

Arne Hammer – bor i oppgang 9. Arne har lang erfaring fra styrearbeid i sameier og borettslag, både som styremedlem og styreleder. Han har også lang ledererfaring fra arbeidslivet, og er opptatt av at daglige rutiner fungerer.

Gia Hoang Nam Nguyen – bor i oppgang 4. Nam har erfaring fra organisasjonsarbeid og fra ulike roller i humanitære styrer og organisering av sosiale aktiviteter. Spesielt opptatt av at barn skal ha gode vilkår i CK.

Ibrahim Jama – bor i oppgang 7. Ibrahim har verdifull erfaring som flerårig styremedlem i *De nye Grønlandskvartalene* hvor han har vært med å løse flere utfordringer som ligner utfordringene vi har og har hatt i CK.

Som varamedlemmer innstilles:

Helge Ivar Magnussen – bor i oppgang 3. Helge Ivar har verdifull og lang erfaring fra forsikringsbransjen og fra ledelse. Opptatt av orden og system i søppelhåndtering og annet.

Alina Lapina - bor i oppgang 4. Alina har tidligere vært i interimstyre i et nytt sameie i Kværnerbyen, hvor det blant annet var flere reklamasjonssaker. Hun er spesielt opptatt av solenergi (kan CK bli selvforsynte med strøm på sikt?), drivhus og sosiale aktiviteter.

Som styreleder innstilles:

Cathrine Karlsen – ekstern, innleid på kontrakt. Karlsen har fungert som styreleder siden CK var nytt. Valgkomitéen innstiller henne til en ny periode, bl.a. for å sikre kontinuitet med hensyntil pågående reklamasjonssaker. Det er for øvrig ingen interne kandidater som har ytret ønske om å påta seg styreleder-vervet på nåværende tidspunkt, og valgkomiteen anser det som uklokt å hente inn en fremmed ekstern styrelederkandidat på dette tidspunktet.

Alle de innstilte kandidatene er forespurt og har sagt seg villige til å påta seg vervet.

Valgkomiteens innstilling er énstemmig.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Auditoriet DEG8, Dronning Eufemias gate 8.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Alina Lapina

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 31

Antall fremlagte fullmakter: 12 (inkl. 7 næringsseksjoner)

Totalt: 43

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styreleder har en egen avtale som ble inngått ved valget i 2023 og fakturerer sameiet hver måned. Samlet honorar utgjør kr 216 000 + mva i tillegg for perioden.

Det er foreslått kr 270 000 totalt til styremedlemmene for perioden. Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr 270 000 godkjennes.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 270 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Merking av leilighetsnummer i hver etasje i alle oppganger

Saken er meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn:

Besøkende finner det ikke lett å lokalisere leiligheten de skal besøke når de kommer på den relevante etasjen. Skal de gå til venstre eller høyre? Dette må de finne ut selv ved å ta en runde enten til venstre eller høyre. Ved å sette opp nummere med pil som viser retning til leilighetene vil løse denne utfordringen.

Forslag til vedtak:

Styret sikrer det settes opp leilighetsnummer med pil-retning på et egnet sted i hver etasje i hver oppgang i Clemenskvarialet.

Vedtak:

Ikke vedtatt

Generelt:

Styret tar med seg ideer og forslag som fremkom i årsmøtet i dets videre arbeid.

5.2 Oppsetting av anvisningsskilt til oppgangene til Clementskvartalet i Rostockgata

Sak meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn

Bygninger langs Rostockgata fra DEG til Clemenskvarter er generelt dårlig skiltet med gatenummer. Dette gjelder også samtlige oppganger som har inngang fra bygården i Clemenskvarteret. Vel og merke at de tildelte oppgangsnummerne er ikke offisielle og står heller ikke i kartverket. Hver leilighet er identifisert med gate nummer f. Eks. Rostockgata 98, 100 osv.

Hvordan kan besøkende som står på brua i Bispekilen finne inngang Rostockgata 100? Dette er spørsmålet som er tatt opp både med utbygger og styret tidligere men uten resultat.

Forslag til vedtak:

Styret i samarbeid med utbygger sikrer det settes opp anvisningsskilt på egnet sted i Rostockgata som gjøre det lett for besøkende å finne oppgangene som har inngang fra bygården i Clementskvartalet.

Vedtak:

Ikke vedtatt

Generelt:

Styret tar med seg ideer og forslag som fremkom i årsmøtet i dets videre arbeid.

5.3 Representanter for hver oppgang

Sak meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn for forslaget:

Clemenskvarteret består av flere oppganger med varierende antall etasjer. Hver oppgang betraktes som egen bygg innen Clemenskvarteret. Når bygget blir eldre, vil behov for vedlikehold øke (drift av heis, calling apparat, generelle vask og vedlikehold i hver etasje, felles arealer som takterrasse osv.).

Det vil være krevende å holde oversikt over behovene for vedlikehold i hver oppgang. Det anbefales at det etableres en ordning der beboere i hver oppgang velger en person (som selv er boende) som er kontaktperson overfor styre for oppgangen.

Forslag til vedtak:

Styret bes å utarbeide forslag til en ordning for utpeking av en representant fra hver oppgang som omfatter men ikke begrenser til:

1. Kommunikasjonsform mellom kontakt person og styret
2. Arbeidsoppgaver til kontaktpersonen
3. Mulige endringer til vedtekter
4. Økonomisk kompensasjon til kontaktpersonen

Forslaget legges til neste ordinær eller ekstraordinær årsmøte til formell godkjenning.

Vedtak:

Ikke vedtatt

5.4 Instruks for valgkomiteen

Det er utarbeidet et forslag til instruks for arbeidet i valgkomiteen av representantene som ble valgt på ordinært årsmøte våren 2024. Instruksen er vedlagt, se side 25.

Forslag til vedtak:

Instruksen for valgkomiteen vedtas med simpelt flertall.

Vedtak:

Instruksen for valgkomiteen ble vedtatt.

Vedtaket er gjort på grunnlag av følgende protokolltilførsel fra diskusjoner på årsmøtet: Valgkomiteen bes generelt å forbedre samt konkretisere ordlyden i enkelte punkter (fra "bør" til "skal" etc.), og utarbeider en revidert instruks til neste årsmøte.

5.5 Endring av vedtektene § 4

Styret foreslår følgende tillegg under § 4 i vedtektene for å spesifisere ansvaret for renholdet av de vinduene som må inngå som en del av fasaden.

§ 4 SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Under 3. punkt:

"Seksjonseier er ansvarlig for kostnadene for vask av vinduer i egen seksjon. Det er unntak for de vinduene som kun kan vaskes ved rappelling eller lift."

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar foreslått tillegg til vedtekt § 4.

Vedtak:

Vedtatt.

5.6 Endring av vedtektene § 2-1

Styret foreslår endring av siste setning i § 2-1 for å få mer kontroll over leieforholdene i sameiet. Det endres fra dagens tekst:

«Seksjonseiere som driver korttidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange døgn de leier ut og til hvem»

Til ny tekst:

«Seksjonseiere som driver langtids- eller korttidsutleie skal registrere alle leieforhold og leietagere fortløpende og senest ved bruksoverlatelse, dvs den dato fra hvor leietager kan disponere seksjonen. Registrering skal inneholde leieforholdets lengde, leietagers og medbeboeres navn og kontakinformasjon, og skal meldes til forretningsfører via systemet sameiet til enhver tid benytter for å ivareta sin plikt til å føre beboeroversikt. Se forøvrig bestemmelser i paragraf 7.»

Endringer i vedtektene vedtas med 2/3 av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar foreslått endring av siste setning vedtekt § 2-1.

Vedtak:

Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg, og Cathrine Karlsen stiller til valg for en ny periode på 2 år. Avtale for ekstern styreleder var vedlagt innkallingen på side 27-30.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen på side 29-30. Valgkomiteen innstilte på gjenvalg av Cathrine Karlsen som styreleder. Det var ingen andre som meldte seg som kandidat til styreledervervet.

Vedtak:

Valgt ble: Cathrine Karlsen for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Kristian Birkan og Runar Punktum Nordli-Olsen var på valg, og tok ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen på side 29-30, der valgkomiteen foreslo å utvide styret med ett styremedlem. Det ble foretatt en avstemning, og forslaget ble ikke vedtatt.

Valgkomiteen hadde innstilt følgende 3 kandidater til styremedlemmer: Arne Hammer, Gia Hoang Long Nguyen og Ibrahim Jama.

I tillegg meldte Paria Maghsoudi sitt kandidatur.

Det ble foretatt et skriftlig valg, der valgkomiteen også kvalitetssikret opptellingen.

Vedtak:

Valgt ble: Gia Hoang Long Nguyen for 2 år

Valgt ble: Paria Maghsoudi for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen. Øyvind Magerøy og Khalid Saeed var på valg, og Øyvind Magerøy stilte til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen på side 29-30. Valgkomiteen hadde innstilt følgende 2 kandidater til varamedlemmer: Helge Ivar Magnussen og Alina Lapina.

Det ble foretatt et skriftlig valg, der valgkomiteen også kvalitetssikret opptellingen.

Vedtak:

Valgt ble: Alina Lapina for 1 år

Valgt ble: Øyvind Magerøy for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomite blir valgt for ett år av gangen, og Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtun var på valg. Alle tre stilte til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtun for ett år.

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

Styreleder, Cathrine Karlsen (2025-2027)
Styremedlem, Gia Hoang Long Nguyen (2025-2027)
Styremedlem, Paria Maghsoudi (2025-2027)
Styremedlem, Ole Petter Nyhaug (2024-2026)
Styremedlem, Morten Rolf Johansen (2024-2026)

Varamedlem, Alina Lapina (2025-2026)
Varamedlem, Øyvind Magerøy (2025-2026)

Valgkomite for 1 år består av følgende representanter:
Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtun

Protokoll for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Alina Lapina (sign.)	08.05.2025

Nabolagsprofil

Rostockgata 80 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sørenga Linje 85	3 min 0.3 km
Middelalderparken Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.9 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	19 min 1.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 2.6 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	20 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	20 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

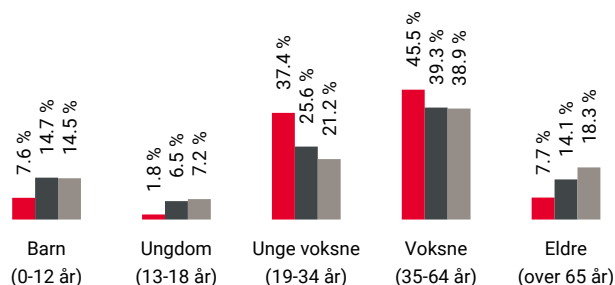
Veldig bra 79/100



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

Strekoden barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.4 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn	6 min 0.5 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ... 70 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Bjørvika	2 min
Kiwi Barcode	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

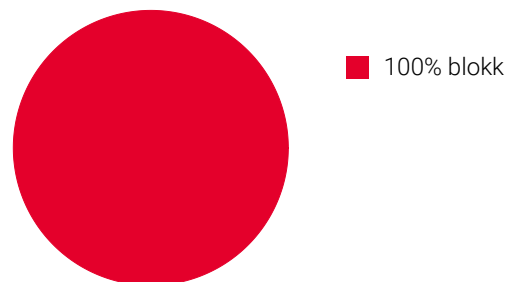
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Gamlebyen skole
Ballspill 8 min  0.6 km
-  Ruinparken balløkke
Ballspill 10 min  0.8 km
-  Barry's Barcode 5 min 
-  SATS Bjørvika 6 min 

Boligmasse



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

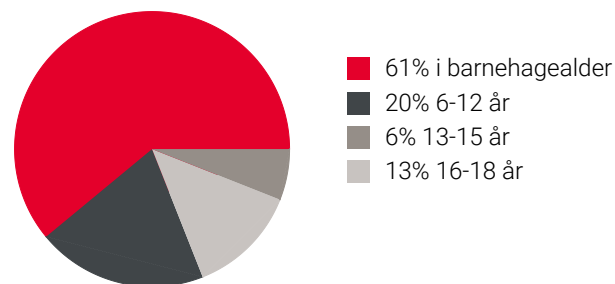
Sitat fra en lokalkjent



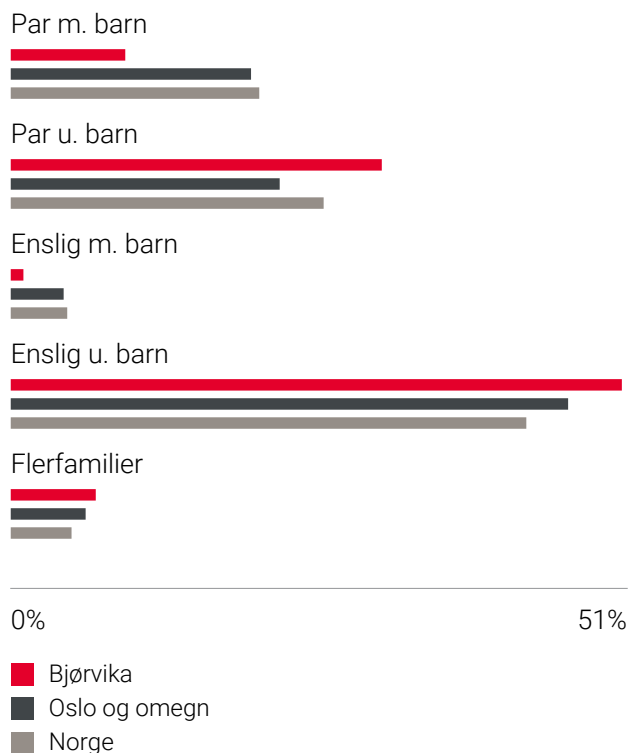
Varer/Tjenester

-  Barcode 6 min 
-  Apotek 1 Bjørvika 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

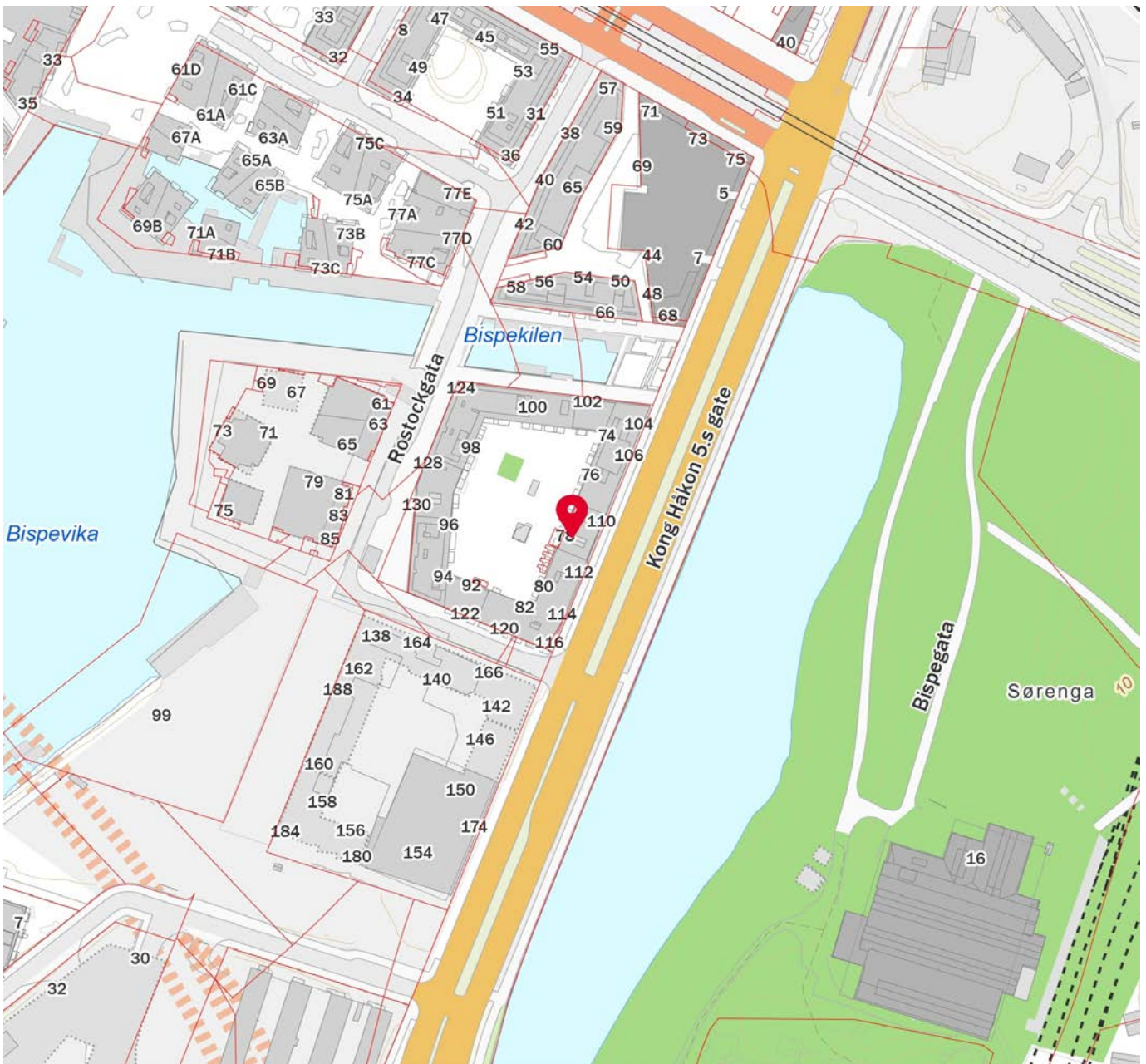


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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 kontraktssignering 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rostockgata 80
0194 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@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