

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 900 000,-
Omkostn.: Kr 223 890,-
Total ink omk.: Kr 9 123 890,-
Felleskostn.: Kr 3 168,-
Selger: Dani Bakke Skarpnord
Julie Bakke Andersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 69/76 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 207, bnr. 460
Snr. 42
Oppdragsnr.: 1002260024

EUFEMIAS HAGE

Lekker 3-roms med ideell planløsning

Velkommen til populære Eufemias hage!

Byggetrinnet skiller seg spesielt ut med sin gode plassering, rause takhøyde og eksklusive materialvalg. Her bor du med et unikt utgangspunkt til både byen og fjorden.

Høydepunkter:

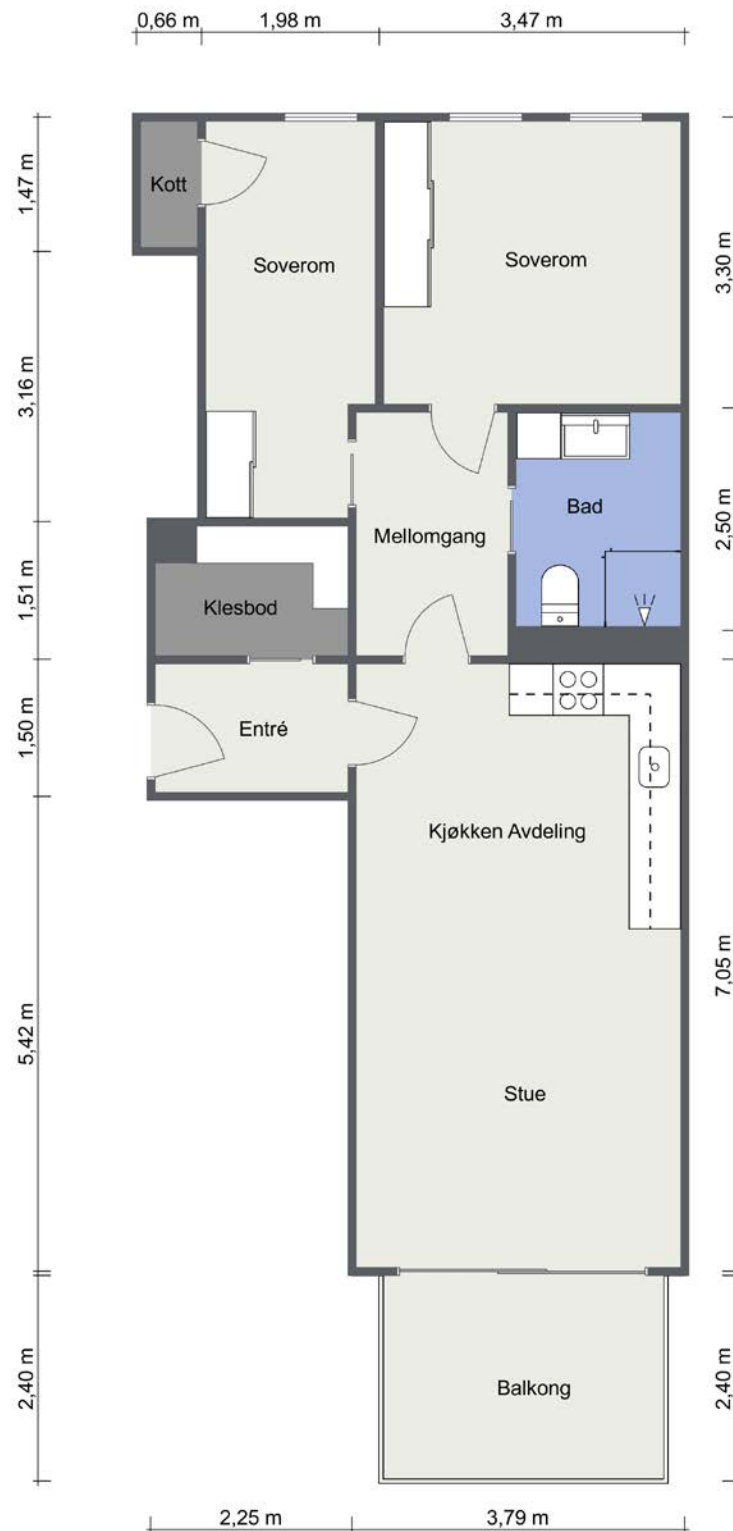
- Sosial stue og kjøkkenløsning med plass til stort spisebord i tillegg til en ordentlig sofa- og TV-krok
- Balkong med utsikt mot Barcode og fjorden
- Soverom vendt mot stille bakhage, adskilt fra den sosiale sonen med egen mellomgang
- Tilpassede plissègardriner i begge soverom
- 180 mm lys 1-stavs eikeparkett
- Sigdalkjøkken med nordisk design
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Varmtvann og oppvarming inkl. i felleskostnader
- Godt med garderobeplass samt walk-in-garderobe og kjellerbod
- Direkte heisadkomst til takterrasse med utekjøkken, grill og toalett



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Om eiendommen	35
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Nabolagsprofil	127
Budskjema	141

Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Innvendig møtes du av en luftig atmosfære og moderne preg! Hele bygget bærer preg av utførelse av høy kvalitet og eksklusive materialvalg, som bl.a. en raus takhøyde og lekker 1-stavs eikeparkett med brede bord.





Frontene med push-åpner sammen med en lekker, lys palett understreker leilighetens delikate nordiske preg.



Her har du rikelig med skap- og benkeplass, som inviterer til flere kokker og matglade gjester.



Det innbydende kjøkkenet er innredet med fronter i modell Uno Palett fra Sigdal, og utgør et stilrent møbel i seg selv.



Alle hvitevarer er integrert, herunder kjølfrys, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og aquastop i benk.



Stue og kjøkken utgjør et sosialt allrom med god plass til innredning i ulike soner.



Spisestuen finner sin naturlige plass mellom stue og kjøkken, her er det god plass til å utvide bordet og dekke på til flere gjester!



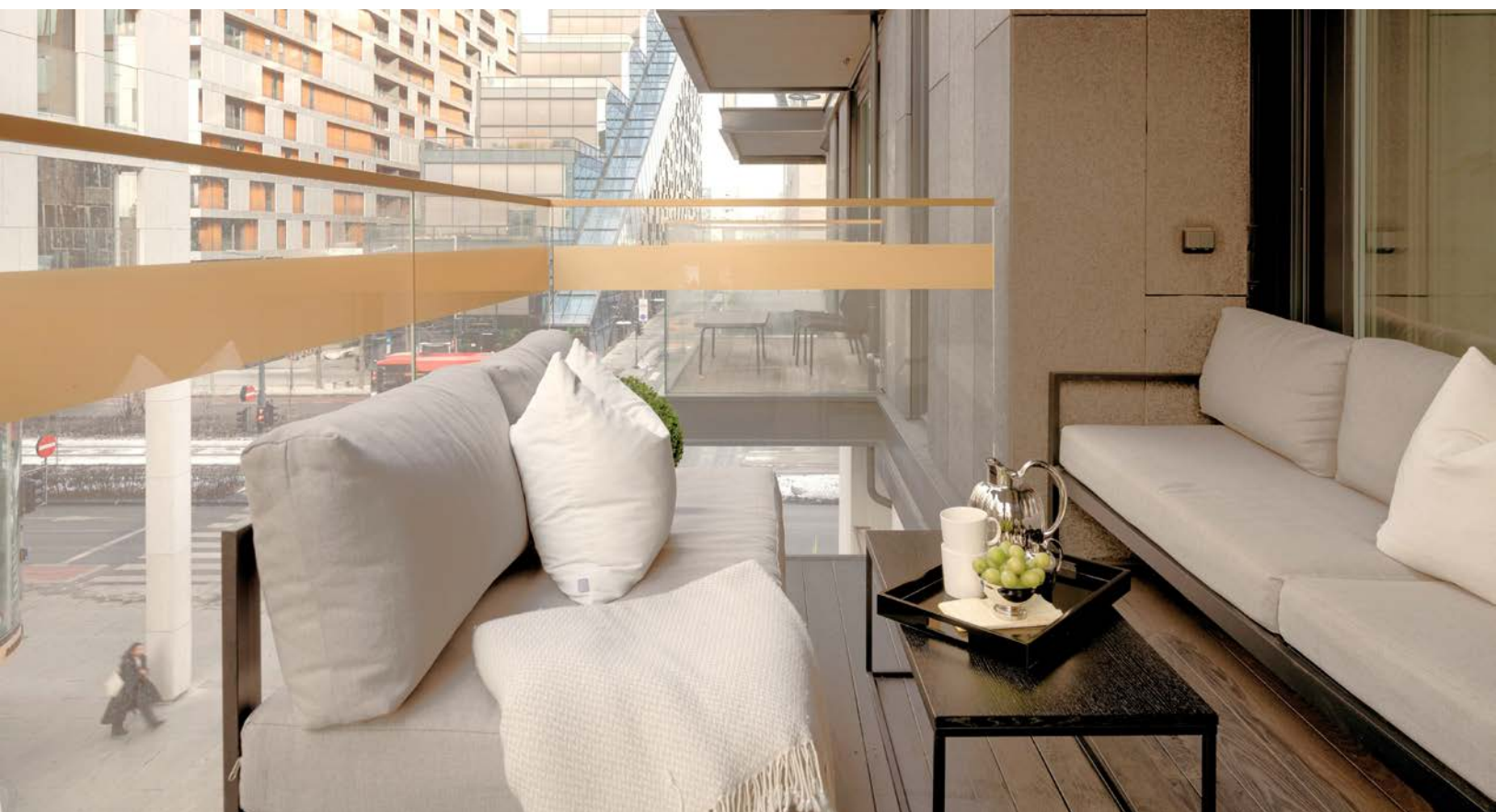
Sofa-kroken gir rom for deilige hjemmekvelder foran TV-en. Store vindusflater fra gulv til tak bidrar med rikelig naturlig lys, og skaper en god atmosfære i rommet.



Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. A-konto varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene



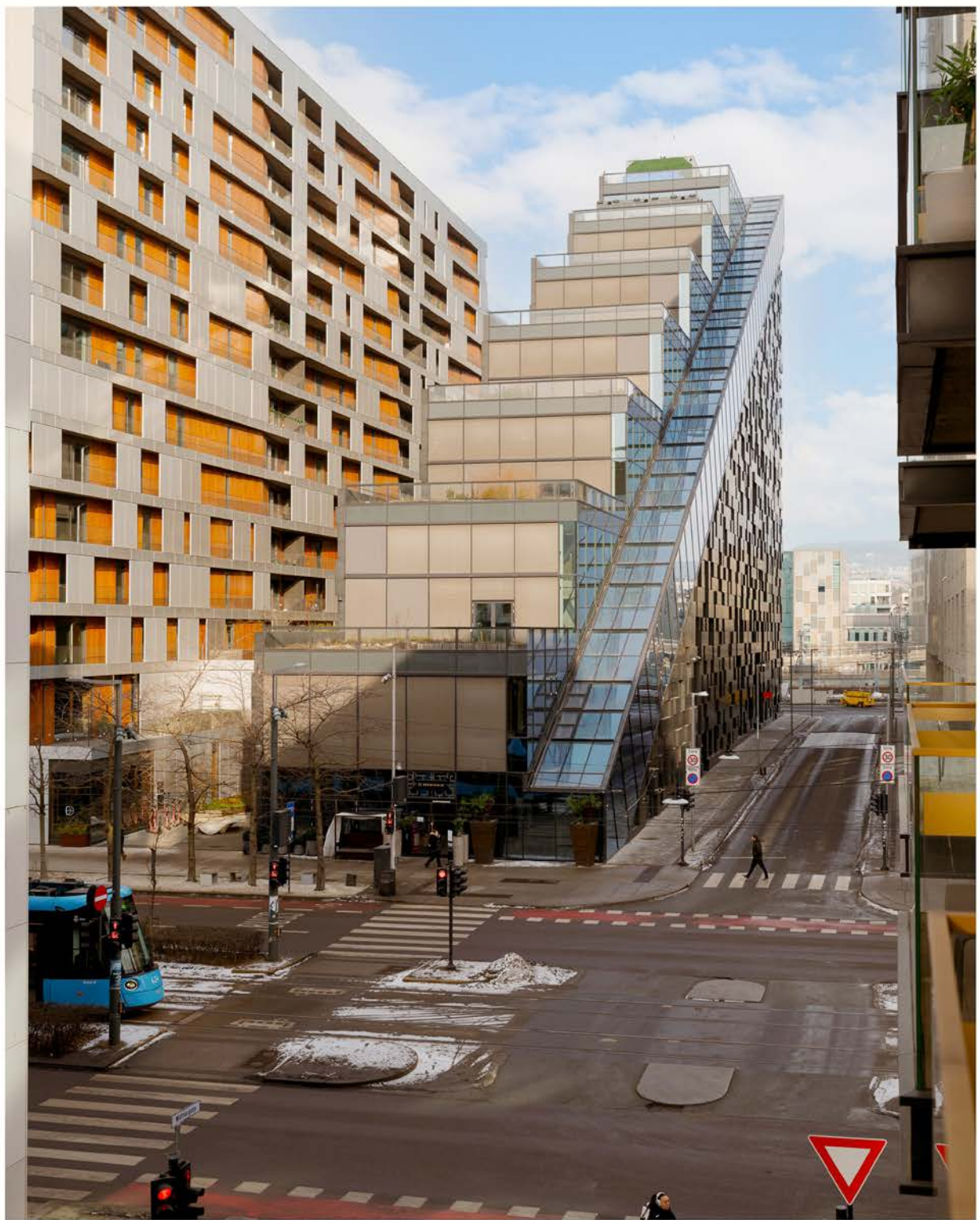
Fra stuen har du utgang til en hyggelig balkong på 8 kvm.

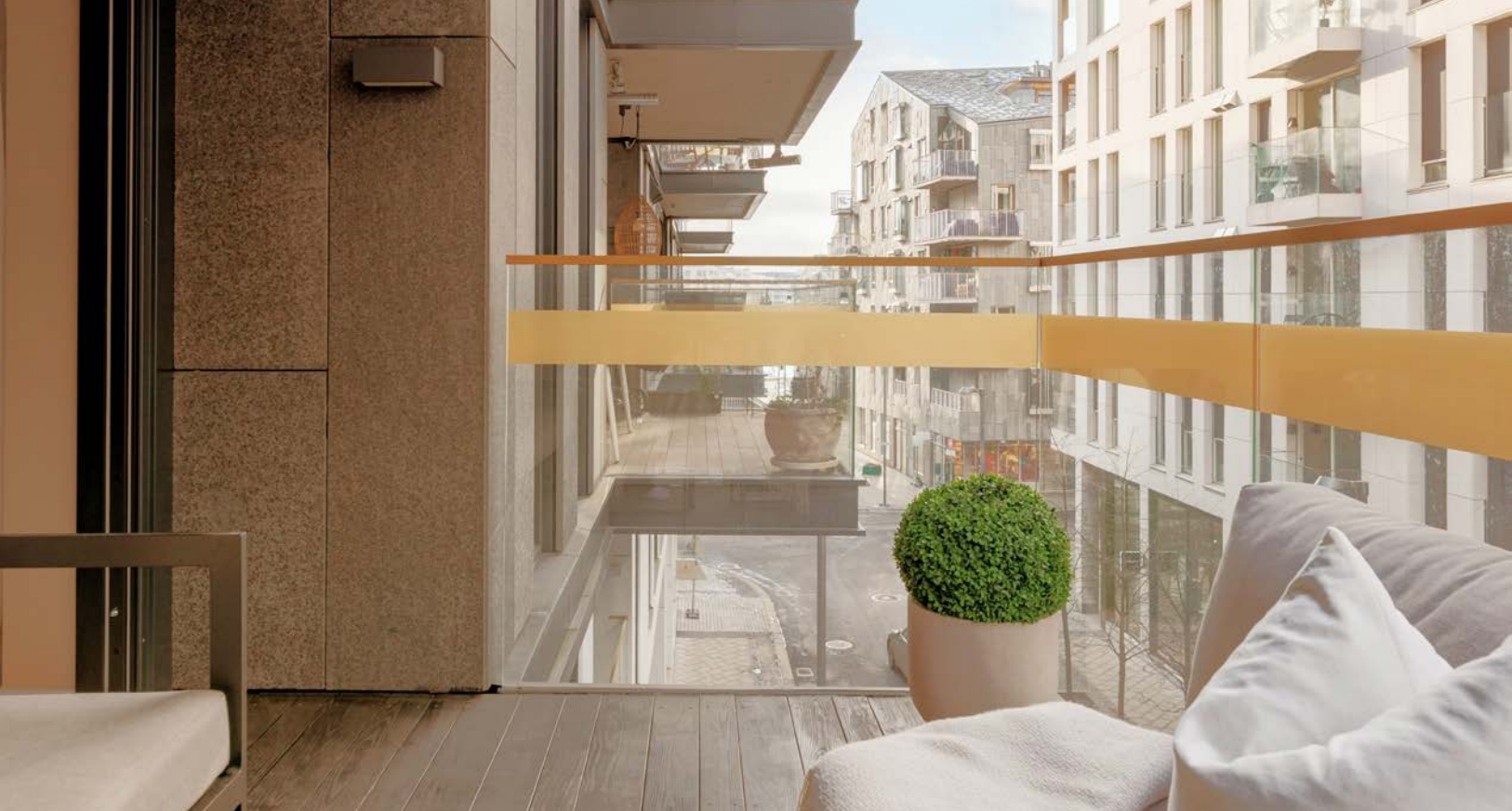


Her bor du der byen møter fjorden!

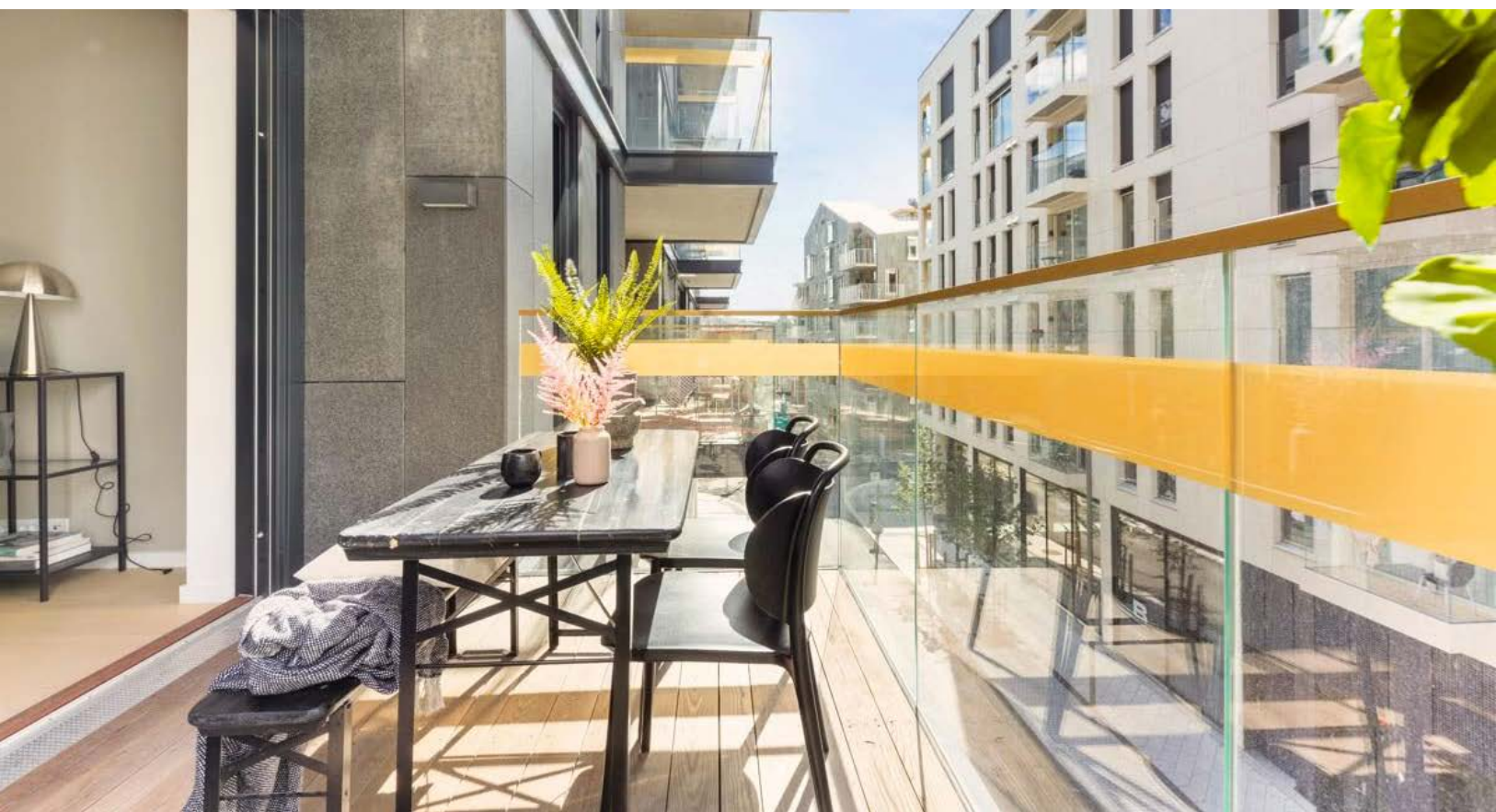


Her har du god plass til utemøblement, planter, grill og flere gjester!





Balkongen er overbygget, har tredekke og utelys.



På sommerstid fungerer balkongen som en herlig forlengelse av stuen.



Utsikt mot både byen og fjorden er ikke alle forunt.





Eufemias hage ble bygget i 2018, og er et BREEAM-sertifisert bygg



Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

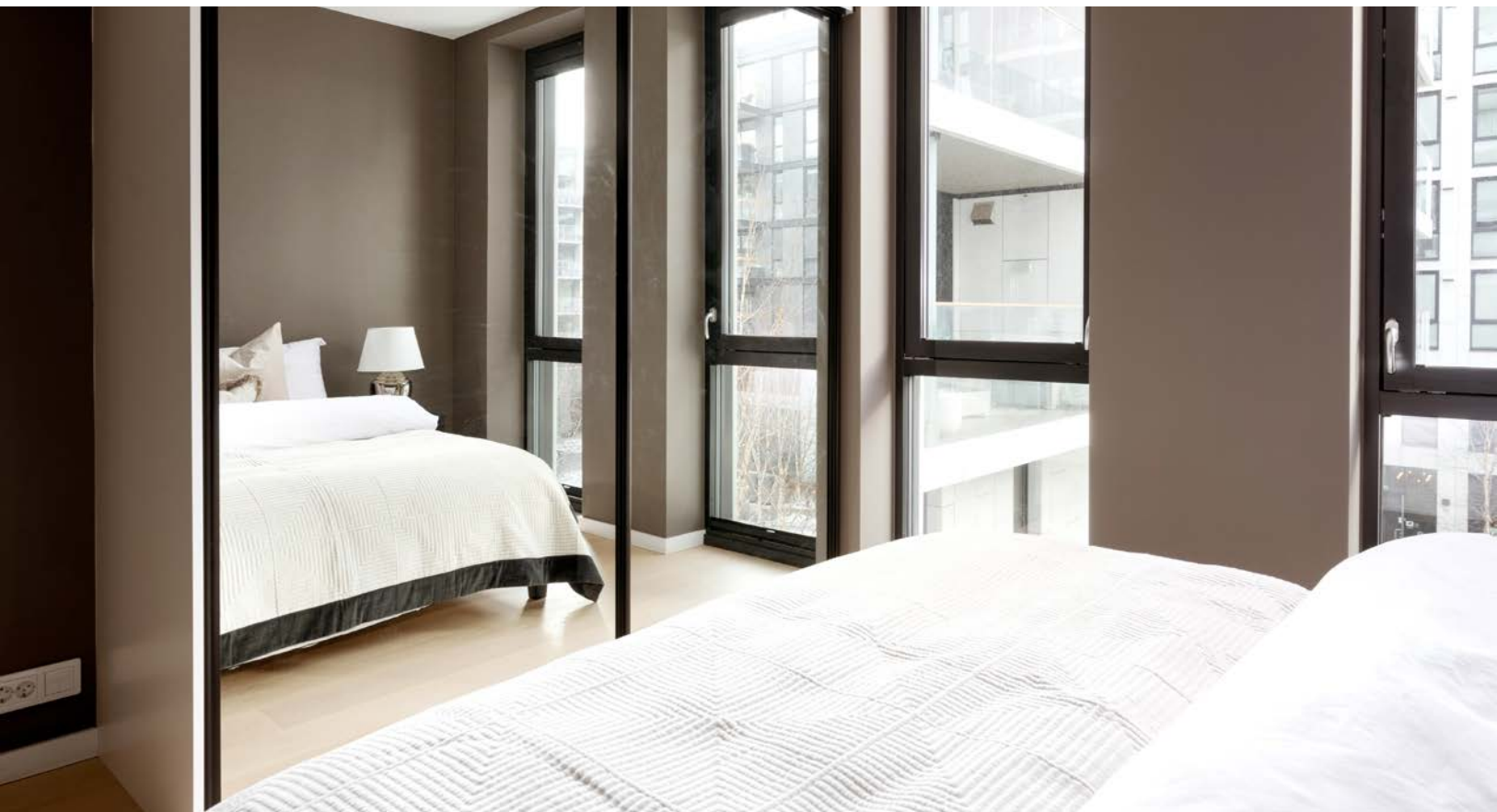


De to soverommene og bad er adskilt fra den sosiale sonen med egen mellomgang.





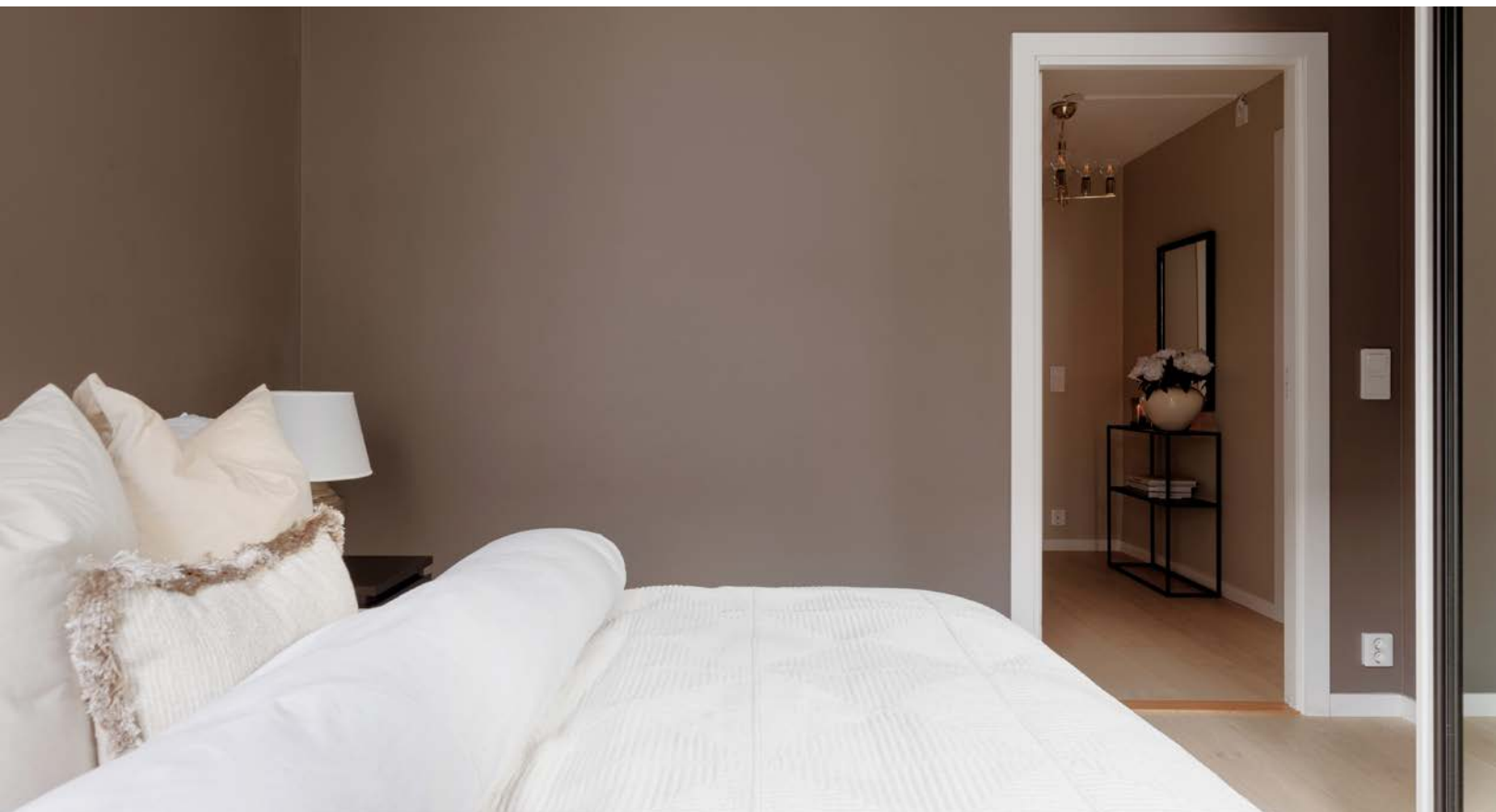
Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord.



Stor garderobeløsning med skyvedører.



Det er montert lystette plissègardiner på alle vinduer.





Soverom II passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Her har du plass til seng, nattbord og skrivebord. I hjørnet har du også adgang til en praktisk garderobe/kott.



Det delikate badet gir en god start på dagen.





Badet er flislagt og utstyrt med servant, speil, toalett og dusjhjørne. Det er opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

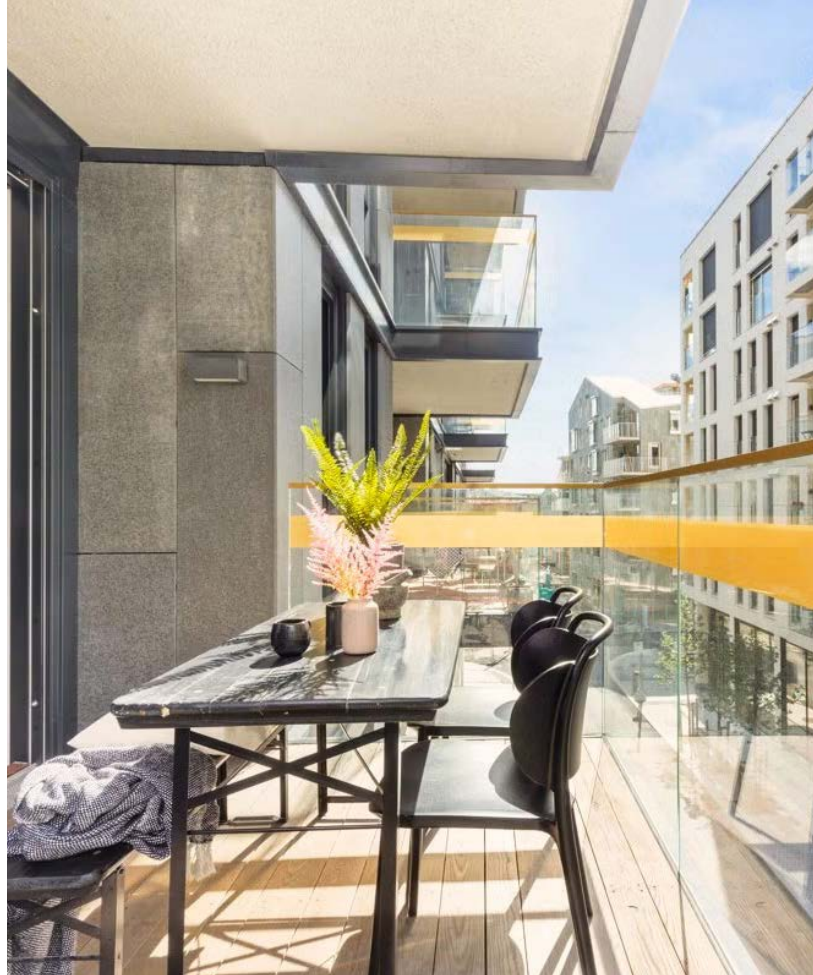


I forbindelse med entrèen har du en meget praktisk innvendig bod, perfekt som garderobe og til oppbevaring. I tillegg medfølger en kjellerbod på 6,6 kvm.



Et pent felles inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk av leiligheten og bygget.





INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte dere eiendommen?

August 2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenhet og perfekt planløsning for vårt bruk. Alle soverommene ligger separat fra stua, som gjør at lyd fra stua ikke forstyrrer om noen sover.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi trenger større plass til datteren vår, vil være nærmere familie og ha en liten hageflekk.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Hvor sentralt den ligger.

Hvordan er naboene?

Veldig hyggelige og imøtekommende. Stiller opp om du trenger noe, og hilser alltid på deg i gangen!

Hvordan er styret?

Flotte folk, som følger opp saker ved behov, holder årsmøter, og sender ut nyhetsbrev.

Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?

Sommerhalvåret: 1 238 kWh

Vinterhalvåret: 2 785 kWh

Totalt: 4 023 kWh

Hva har dere likt best med området?

Tilgjengelighet til alt vi trenger - å bare kunne gå ut døra og ha alt du trenger i gåavstand, måtte det være restauranter, kafeer, Sats, badeplass osv.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Vi har hatt mange frokoster på Godt brød og Åpent Bakeri, og gode middager på Vaaghals og ramen på Koie Ramen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Beliggenhet, høy standard og planløsning!



Felles solrik stor takterrasse med tredekke og teglbelagte områder og flotte bed.



Her finner du fem sitteområder som kan bookes på sameiets hjemmeside.



Her finner du fem sitteområder som kan bookes på sameiets hjemmeside. Områdene er utstyrt med pergola, utekjøkken og grill. Det er også eget toalettrom.



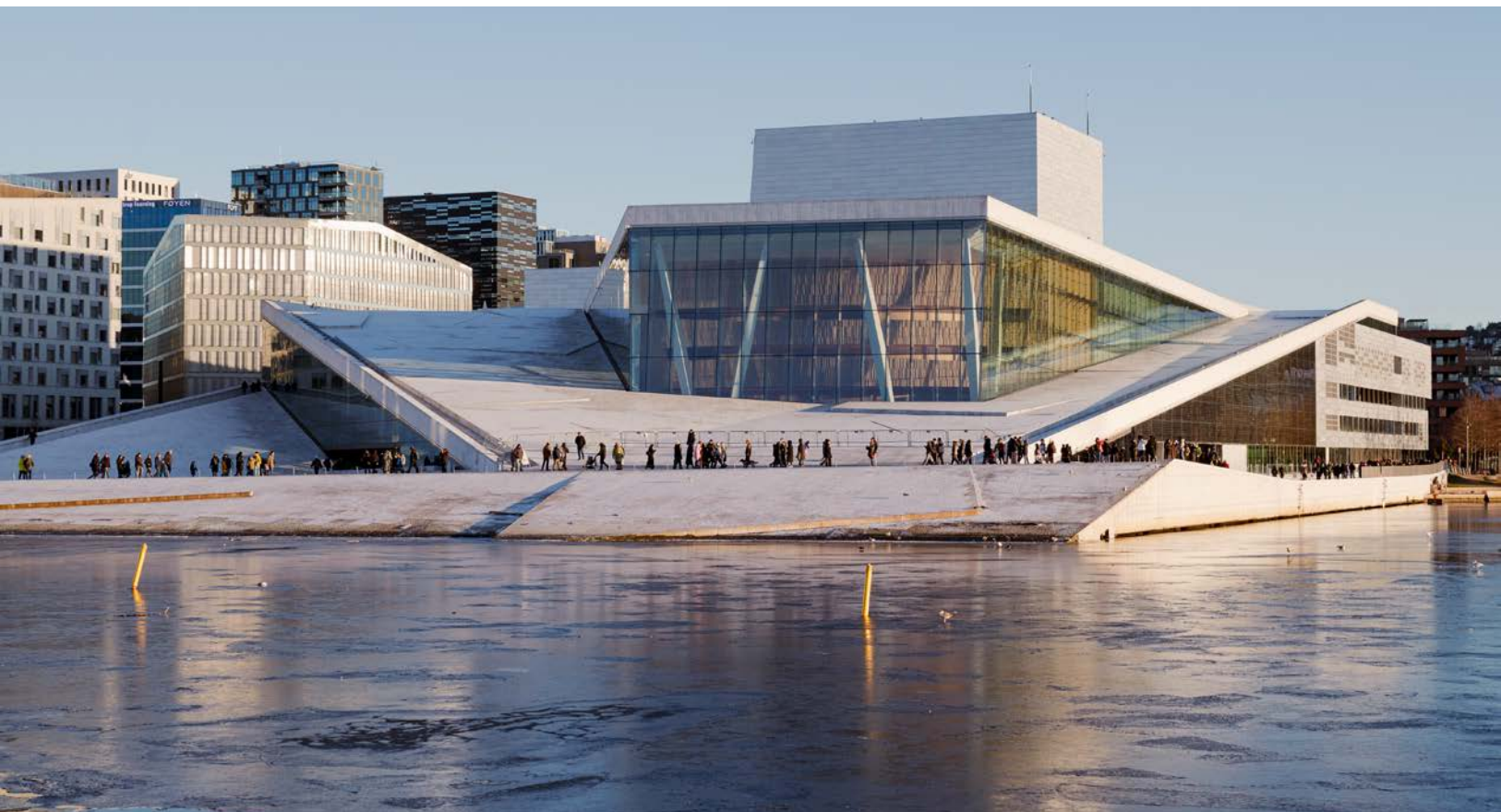
Her ligger fantastiske Barcode og Bjørvika for dine føtter. Enten du ønsker spennende butikker, delikate matopplevelser eller morsomme barer, finner du alt innen gangavstand.



Sameiets bakhage er trafikkfri og grønn, med stenheller, sittegrupper og oen beplantning.



Rett ved Vannkunsten, med utsikt over Oslofjorden og Munch-brygge, finner du anerkjente Fiskeriet.



Fra leiligheten er det kun en kort rusletur til Operaen.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og kott.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal og er opparbeidet med felles takterrasse, asfalterte internveier, sittegruppe, plenareal, trær og diverse beplantning.

Beliggenhet

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

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

nærområdet finnes også Kaffebrønneriet, Godt brød og Åpent bakeri, samt MENY Bjørvika.

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

En 9 kilometer lang promenade knytter Oslo sammen langs sjøkanten. Den går fra Frognerstranda i vest, via Aker brygge, Akershus festning og Operaen, før den fortsetter forbi 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

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Antatt fundamentert med betong og stålpeler til fjell.
Yttervegger: Betong og stålkonstruksjon forblendet med hovedsakelig marmorplater.
Partier med plater i kunststoff og malt betong.
Flatt tak i betong og stålkonstruksjon med innvendig nedløp. Grunnmur i

betongkonstruksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

Innhold

Entré med adkomst til walk-in-garderobe, stue, kjøkken, bad, to soverom og kott. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6,6 m² i felles bodområde.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Leiligheten har fått utelukkende tilstandsgrad 1.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. 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.

Hvitevarer

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

Parkering

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: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 92643218

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme og elektrisk oppvarming. Elektrisk oppvarming med termostatstyrt panelovner i stue/kjøkken og soverom. Termostatstyrt gulvvarme i bad. Varmtvann fra felles fjernvarme.

Energimerke

C

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 900 000

Omkostninger kjøper

8 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

222 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

223 890 (Omkostninger totalt)
235 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
238 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 123 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 135 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 138 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 771 582 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 086 326 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

68/10868

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3 168,- pr. måned. Disse inkluderer blant annet felles

forsikringer, kommunale avgifter, forretningsførsel, a-konto fjernvarme og varmtvann.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 168

Andel fellesformue

Kr 21 178

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Eufemias Hage

Organisasjonsnummer

821 215 382

Om sameiet

Sameiet Eufemias Hage består av 145 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører var Boalliansen Forvaltning fram til 1.7.2024, deretter Boligbyggelaget Usbl (etter oppkjøp av Boalliansen). Revisor er KPMG, valgt på ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Forsikring

Sameiet Eufemias Hage er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 92643218. 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.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
- Månedlig service gjennomføres, avvik følges opp fortløpende.
- Service brannvarslingsanlegg
- Årlig service gjennomføres og avvik utbedres

- Egenkontroll, brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll av røykluke i trapperom
- Gjennomføres service årlig
- Vernerunde
- Gjennomført 1 gang i året
- Egenkontroll av lekeplass

VIKTIGE SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID (utdrag fra årsrapport):

Skader og reklamasjon på bygg

Styret har jobbet med vanninntrengning i DEG 47 og DEG 49. Selvaag Entreprenør er hyret inn for dokumentasjon av vanninntrengning og rapport om årsaken. Det har tatt tid å lokalisere og dette er et arbeid som har pågått under noe tid og som vil pågå også utover våren/sommeren. Utbygger har ikke tatt på seg ansvaret for utbedring p.t. Reparasjon av hærverk på postkasser ble utbedret i mars 2025 og alle skal nå være i full funksjon, dette tok lengre tid enn ønskelig da opprinnelig leverandør av spesialdesignede postkasser ikke ønsket å stå for reparasjon.

Støy

Relativt kort tid etter årsmøtet 2024 fikk styret melding fra Carucel eiendom om at Dapper flytter ut fra vårt sameie. Dette skjedde høsten 2024. Ny leietaker i lokalene, Norli bokhandel, har vesentlig mindre basshøytalere i lokalene sine. Garasjeporten fra Wismargata har vært en annen sak som har berørt enkelte beboere. Etter en lang prosess med kjellersameiet, bekostet utbygger til slutt ny ytterport som ble montert høsten 2024. Denne har gitt forbedring, men styret har fortsatt måttet følge opp så støyen blir minst mulig, gjennom at kjellersameiet sørger for riktig justering og smøring når det blir slitasje og skader. Det har vært svært lite støy fra leiligheter i sameiet, og vi i styret gleder oss over et nabolag som tar hensyn til hverandre.

Innbrudd og sikkerhet i området

Styret har kontinuerlig jobbet med sikkerheten i sameiet og i nærliggende areal - som Bispevika Nord Kjellersameie (BNK). Hendelser som er meldt fra beboere er håndtert fortløpende, hærverk og beslag er reparert av vaktmester og låsesmed ved behov. Styret har brukt mye tid på dette siden årsmøtet 2024, og ser gode resultater av arbeidet som er blitt gjort, med nye dørbeslag, popnagler og magnetlåser. Vinteren 2024-25 var det merkbart mindre både av innbrudd og rapporter om uvedkommende i kjeller og parkeringshus. Styret har deltatt i dialogmøter mellom boligsameiene og andre interessenter i Bjørvika rundt mulige felles sikkerhetstiltak for hele området. Dette har ikke resultert i noe konkret per nå, men er et arbeid det er viktig at vi deltar i framover også.

Ny forretningsfører

Like før årsmøtet 2024 fikk vi melding om at USBL hadde kjøpt opp Boalliansen forvaltning, og at vi igjen skulle bli kunder hos USBL fra sommeren 2024. Dessverre ble

ikke overgangen like smidig som lovet, blant annet fordi vi måtte bytte regnskapssystem midt i året - dette bærer regnskapet for 2024 preg av, gjennom at det er en del kostnader som kan være misvisende ført. Overgangen til ny forretningsfører gjorde også at bookingsystem for takterrasse og kano/kajakker, meldingssystem og hjemmeside, ble overført til USBLs "Bonabo". Styret har valgt å beholde den gamle hjemmesiden som informasjonsbase, siden USBLs system ikke er godt nok for dette. Denne parallelldriften har dessverre ført til usikkerhet hos en del eiere om hvor en f eks skal booke eller melde fra om utleie.

Arbeid med forsøpling/tagging

Det har vært utfordringer med hensetting av søppel ved søppelkassene i perioder. Styret har brukt en del tid med rydding på eget initiativ, og det har ikke påløpt noen større kostnader ifm. opprydding/bortkjøring. Vi har bevisstgjort seksjonseiere sitt ansvar, også ved utleie av sine enheter vedrørende søppelhåndtering, og har sendt ut varsler til relevante boenheter som har forsøplet sameiets fellesområder. Det er satt opp en "søppelguide" inne i søppelområdet (norsk og engelsk). Vi fortsetter praktiseringen med en årlig containerleie i bakgården som brukes til å rydde i fellesområdene og ellers. Når det gjelder hærverk og tagging, har vi hatt ett tilfelle i høst, som ble fjernet fort av en effektiv taggefjerner.

Næringsaktører i sameiet

Totalt 4 av sameiets 149 seksjoner er næringsseksjoner eiet av Eufemias Hage FBK og forvaltet av Carucel Eiendom AS. I styreperioden 2024-25 har det vært noen utskiftninger av leietakere i disse næringsseksjonene, men styret oppfatter dette utelukkende som positive tilskudd. Per 1. april 2025 er følgende bedrifter i vårt sameie: Norli (bokhandel), Aspeli (herreklær), Bonbon (servering), Joe & the Juice (servering), Borti/Eftir (vintage klær), Fæbrik (tekstil, søm og klær) samt Pullman Management. Styret har fått informasjon om at det er planlagt en type take away-servering ut fra det gamle kjøkkenet til Dapper Bistro, men dette er per nå ikke iverksatt.

Kjellersameiet

Sameiet Eufemias Hage eier ca 23% av Bispevika Nord Kjellersameie (BNK). Dette er et eierskap som er rent organisatorisk for å sikre arealene under bakkenivå i området, og for Eufemias Hage innebærer dette regnskapsmessig en (uunngåelig) kostnad. En representant fra Eufemias Hage sitter til enhver tid i styret for BNK, der en må finne løsninger på forsvarlig drift av kjelleranlegget. I styreperioden har vi jobbet aktivt opp mot kjellersameiet, med særlig fokus på støy, uvedkommende og grensesnittet mellom kjeller og boligsameie.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Søknad om dyrehold skal godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 207, bruksnummer 460, seksjonsnummer 42 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/207/460/42:

10.03.2014 - Dokumentnr: 196801 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

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

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196801 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196835 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

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

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196835 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924713 - Best. om adkomstrett

Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G2

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:483

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:483

Adkomstretten gjelder for samtlige brukere av gnr. 207 bnr. 483

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/

anlegg/konstruksjoner
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2018 - Dokumentnr: 726766 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/10868

04.04.2019 - Dokumentnr: 398847 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:91
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder bruksrett til 7 plasser til sykkelparkering
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 22.08.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.08.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4825, datert 12.11.14.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Sameiet praktiserer den til enhver tid strengeste fortolkning av eierseksjonslovens bestemmelser om utleie.

Utleie som har karakter av næringsvirksomhet er forbudt i sameiet. Styret skal informeres om nye leietakere og hvem disse er hver eneste gang. Seksjonseier skal være 100% identifiserbar og ansvarlig for leietaker. Det skal oppgis til enhver tid gjeldende kontaktopplysninger om leietaker.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering

5 000 Fotografering

1 910 Garantipremie/inneståelsesgebyr
19 900 Markedspakke premium
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
3 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
2 800 Visninger pr. stk
6 950 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
10 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 121 660

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

24.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Dronning Eufemias gate 47 , 0194 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 207, bnr. 460, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 18206-1055

Referansenummer: BH1773

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Pål M. Pedersen

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i Barcode i bydelen Bjørvika med alt av kultur- og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til kjøpesentre, handlegater, restauranter, kafèer, parker og det nyetablerte sjøbadet på Sørengaia og Operastranda.

Tomten er fellesareal og er opparbeidet med felles takterrasse, asfalterte internveier, sittegruppe, plenareal, trær og diverse beplantning.

Fra oppgang i nr 47 er det utgang til felles solrik stor takterrasse, (Dronning Eufemias gate 47,45, 49, 53, 51) med tredekke og teglbelagte områder, bed, sittebenker. Rekkverk med sikkerhetsglass og rekkverkhøyde =1,2m. Pergula, utekjøkkenløsning og grill. Toalettrom. Fem sitteområder som kan bookes på sameiets hjemmeside.

Fjernvarme og elektrisk oppvarming.

Elektrisk oppvarming med termostattyrt panelovner i stue/kjøkken og soverom.

Termostattyrt gulvvarme i bad.

Varmtvann fra felles fjernvarme.

Parkering etter områdets bestemmelser.

Grunn og fundamenter: Antatt fundamentert med betong og stålpeler til fjell.

Yttervegger: Betong og stålkonstruksjon forblendet med hovedsakelig marmorplater. Partier med plater i kunststoff og malt betong.

Flatt tak i betong og stålkonstruksjon med innvendig nedløp.

Grunnmur i betongkonstruksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

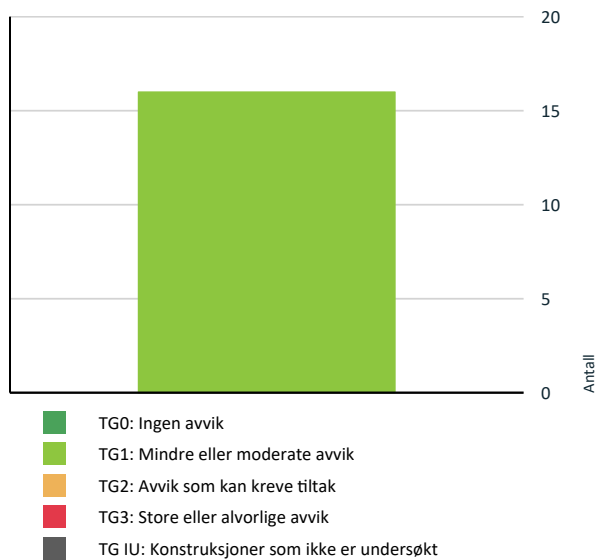
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

2018

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass produsert i 2018.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

! TG 1 Dører

Balkongdør med 3-lags glass produsert i 2018.

Lyd og brannklassifisert entredør.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i murkonstruksjon med tregulv på ca. 8 m2 med utgang fra stuen

Det er utelys og stikkontakt på balkongen.

Rekkverk i stål og glass. Høyden på rekkverket er 121 cm.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige gulv med 1-stavs lyspigmentert eikeparkett. Keramiske fliser i bad.
Gulvene er godt vedlikeholdt .

Innvendige vegger med malte flater. Keramiske fliser i bad.
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Det er malte takoverflater.
Takhøyden er 270 cm og 240 cm.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i prefabrikkerte betongelementer.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Det er hvite trefyllingsdører med dempelister. Skyvedører til bad, klesbod og til det ene soverommet.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført etter forskrifter fra byggetiden.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er en høydeforskjell på ca. 40 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Det er fall mot sluk i dusjonen, resten av gulvet er relativt flatt. Stålskinne ved dørterskelen.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det servant underlimt i benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen.

Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Dusjen vender mot naboen og mot kanal og fastmontert kjøkkeninnredning.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal (modell Uno Palett) med glatte skapdører og skuffefronter. Godt med skap- og benkeplass. Laminat mellom over og underskap.

Integrert: Kjøøl/frys, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og aquastop i benk. Komfyrvakt .

Skyllekum i stål underlimt i laminat benkplate og ett-greps blandeblender.

Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt.

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er rør i rørsystem med fordelerskap i taket på badet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar



Avløpsrør

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen.

Aggregatet er plassert i klesboden. Det skiftes filter 2 ganger i året.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Sikringsskapet er plassert i klesboden med automatsikringer.

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.

2018

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt elektrisk anlegg i 2018.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



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

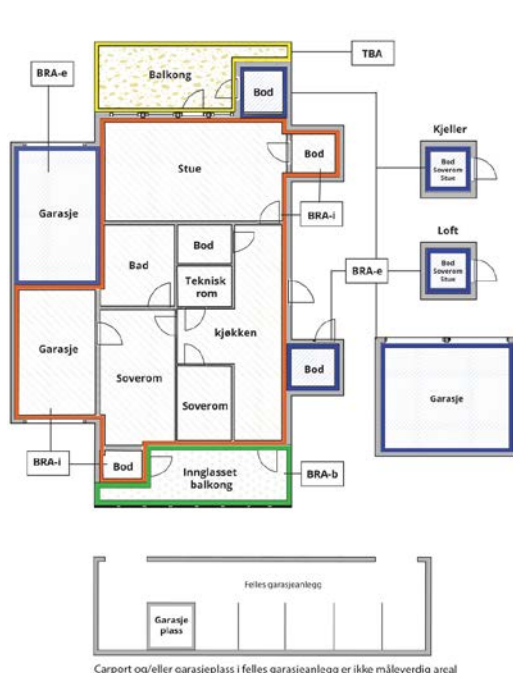
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	69	7		76	8
SUM	69	7			8
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bod, kott	Bod 2	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6,6 m² i felles bodområde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	207	460		42	3134.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dronning Eufemias gate 47

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i Barcode i bydelen Bjørvika med alt av kultur- og servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	04.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	04.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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.

Areal

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Dani Bakke Skarpnord

Julie Bakke Andersen

Boligen

Dronning Eufemias Gate 47
0194 Oslo

0301-207/460/0/42

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Dronning Eufemias gate 47, 0194 OSLO

 Dato for energimerking
26.01.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-250294

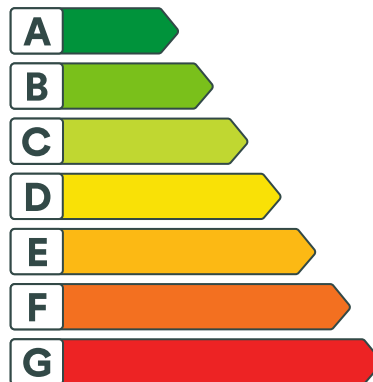
 Bygningskategori
Boligblokker

 Bygningsnummer
300555811

 Gårdsnummer
207

 Bruksnummer
460

 Seksjonsnummer
42

 Bruksenhetsnummer
H0301


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

 Byggeår
2018

 Bygningstype
Leilighet

 Bruksareal
69,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
69,0 m²

 Oppvarmet etasje
1

 Bygningsmateriale
Betong

 Oppvarming
Elektrisitet

 Ventilasjon
Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
106,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
106,23 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
7 330 kWh



Dronning Eufemias gate 47, 0194 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

HUSORDENSREGLER

§1 Innledning

Sameiet Eufemias Hage utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar ansvar for andre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

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

§2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. Helgene skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

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

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang og ved epost til styret.

Ved oppussing som skaper mye støy (f.eks. drilling i betong) og lignende skal varsel henges opp i trappeoppgangen og ved epost til styret med informasjon om navn, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder.

Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket ved støyende aktivitet.

Sameiet har avtale med vekterselskap og dersom det er brudd på husordensreglene og vekterselskap blir ringt, belastes seksjonseier for kostnadene. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk også vil kunne føre til konsekvenser for eierforholdet i sameiet for den det gjelder.

§3 Bruk av balkonger og terrasser

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rots som kan sjenere andre eller fasadens utseende. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så langt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke

tillatt å banke, riste eller lufte tøy på utsiden av balkongkanten. Klær og annet må heller ikke henges til tørk fra vinduet eller på utsiden av balkonger/terrasser.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere, herunder blinkende belysning.

Røyking på balkonger i nærheten av lufttilførsel til ventilasjonsanlegg er ikke tillatt.

§4 Fellesrom og oppganger

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg barnevogner, sportsutstyr, kjelker, sykler, skohyller eller andre gjenstander i felles trapperom.

Dører til bodområde og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger eller i boder. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i bodområdet.

Feil som oppstår må omgående meldes vaktmester eller styre.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

§5 Fellesområder (ute)

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

Ved røyking på felles takterrasse må det vises hensyn til andre beboere/brukere. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på fellesarealer.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus, samt at det medfører plager med avføring fra fugler.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område. Passasjen fra gaten skal ikke brukes for bilankomst. Dette gjelder også ved ut- og innflytting eller varelevering.

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

§6 Søppel

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i søppelnedkastet. Det er viktig å holde området rundt søppelnedkastet ryddig og fritt for søppel.

Glass/metall kastes i egen container i garasjen (K1) eller andre gjenvinningsstasjoner.

Alt papirsøppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal brettes sammen. Større mengder må leveres til kommunens gjenvinningsstasjoner.

§7 Felles takterrasse

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bli belastet med rengjøringskostnaden. Det er også innført røykesoner, og røyking utenfor disse sonene er ikke tillatt dersom andre oppholder seg på taket. Det henvises for øvrig til egne regler for takterrassen.

Det er ikke tillatt å privatisere takterrassene. Det er ikke tillatt å benytte medbragte musikkanlegg eller på annen måte å skape støy utover det normale. Støy og høy musikk kan være svært ødeleggende for bomiljøet i et sameie. Overstadig beruselse bør unngås på grunn av konsekvenser det kan ha for sikkerheten. Vis hensyn til at det bor folk rett under takterrassen. Alle skal rydde opp etter seg.

Det er forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra takterrassen. Alle beboere oppfordres å ta hensyn til hverandre.

All bruk av takterrassen etter kl. 23.00 skal kun skje i svært rolige former. Personer som ikke overholder dette vil, uten forvarsel, kunne bli bortvist av vektene, og kostnader for slik bortvisning vil bli fakturert dem det gjelder.

Styret står fritt til å innføre et system med depositumsbetaling ved booking av takterrassen, og ved grove/gjentatte brudd på husordensreglene, til å ekskludere aktuelle sameiere eller deres leietakere fra å kunne booke takterrassen.

§8 Endringer av fasaden

Ved endring av fasaden som for eksempel solavskjermingsprodukter og lignende skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatte endringer. Markiser/solavskjerming skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg. Det er inngått avtalen med Kvint Blendex AS for levering av disse produkter.

Fastmontert utelamper skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg. Styret gis fullmakt til å bestemme fargekode/type i samsvar med byggets øvrige utseende.

§9 Sykkelstativ

Sykkelstativ i garasjen er bare til bruk for eiere og leiere.

§10 Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Søknad om dyrehold skal godkjennes av styret.

§11 Vasker, sluk og toalett

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes klosettpapir og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet for å unngå tette rør og lekkasjer. Seksjonseier er ansvarlig om å orientere om dette til korttidsgjester, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen.

§12 Postkasseskilt

Hver seksjonseier plikter å påse postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Styret har valgt standardmalen til leverandøren av postkassene som er samme som den nåværende. Det er valgfritt hvorvidt man bruker fullt navn eller kun etternavn.

§13 Brannforebyggende sikkerhet

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill i terrasse/balkong. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksene i boligpermen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming. Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje er en del av fellesarealet. Brann dørene skal alltid være lukket. Sikringsskap skal holdes låst.

§14 Dører og garasjeport

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

Garasjeporten skal ikke nødvendigvis stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn. Garasjen skal brukes for flytting og varelevering.

§15 Ansvarsforhold og henvendelser

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvar for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere. Dette dokumentet skal signeres av leietaker. Styret kan kontaktes dersom det er behov for engelsk versjon av ordensreglene.

Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret per epost styret@sameieteufemiashage.no. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret per epost. Klager skal behandles og besvares skriftlig innen syv dager.

Styret for Sameiet Eufemias Hage

VEDTEKTER

for

Sameiet Eufemias Hage
(org.nr.: 821215382)

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 21. juni 2022.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Eufemias Hage. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 04.05.2018.

Sameiet Eufemias Hage består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 207 bnr. 460 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltager interessen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheter (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheter er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven i det følgende), 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 kun benyttes til formålet de er regulert for. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall.

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres. Det er avholdt plass i fellesareal i kjelleretasje K1 for plassering av tekniske og andre nødvendige installasjoner for betjening av næringsseksjonene. Slike fellesarealer vil innredes etter hvert som næringsseksjonene prosjekteres og ferdigstilles.

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

Allmennheten er sikret rett til døgnåpen gangpassasje over sameiets eiendom ved tinglyst erklæring, tinglyst 07.10.2015 dok.nr. 924713.

Hafslund har rett til å etablere og ha liggende transformator-stasjon plassert i plan 1, rett syd for innkjøring til garasje. Transformatorstasjonen dekker strømbehovet for bygget over bakkeplan og har kapasitet for bebyggelse på naboeiendommen gnr. 207 bnr. 459. Rettigheter og plikter for Hafslund og naboeiendommen i tilknytning til transformatorstasjonen (atkomst, bruksrett, vedlikehold og drift mv.) vil det kunne bli aktuelt å tinglyse på gnr. 207 bnr. 460.

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.

Parkering på sameiets fellesarealer, inklusive gårdsrom er ikke tillatt. Kjøretøy vil bli borttauet for eiers regning.

Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

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

Sameiet praktiserer den til enhver tid strengeste fortolkning av eierseksjonslovens bestemmelser om utleie.

Utleie som har karakter av næringsvirksomhet er forbudt i sameiet. Styret skal informeres om nye leietakere og hvem disse er hver eneste gang. Seksjonseier skal være 100% identifiserbar og ansvarlig for leietaker. Det skal oppgis til enhver tid gjeldende kontaktopplysninger om leietaker.

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

Deler av kjelleretasjene inngår i sameiets eiendom, jf. seksjoneringstegningene. Øvrig kjellerareal ligger utenfor sameiets eiendom og er organisert som en egen anleggseiendom, Bispevika Nord Kjellersameie, med gnr. 207 bnr. 483 i Oslo kommune, organisasjonsnummer 923 527 826. Anleggseiendommen betjener fellesfunksjoner for overliggende bebyggelse i Bispevika Nord og består bl.a. av parkeringsplasser, avfallshåndtering, varelevering, tekniske rom og andre fellesfunksjoner for overliggende bygg. Sameiet Eufemias Hage er sameier i Kjellersameiet med en ideell eierandel tilsvarende 22,37%, er representert i Kjellersameiets styre og er forpliktet til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Kjellersameiet.

§ 3

FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen .
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grøntvedlikehold for utadrettede arealer mot vei.

- 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 boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.

Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

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

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

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold i gårdsrommet.
- Utvendig vedlikehold av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger og takterasse som bare benyttes av boligdelen.
- Håndtering av avfall for boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.

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

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

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne

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

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

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

(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

3-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

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

3-3 Heftelsesform

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

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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.

Ved bruk av felles takterrasse må sameiets husordensregler overholdes. Ved overtredelse vil sameiets ekstrakostnader kunne bli fakturert aktuelle sameiere. Styret står fritt til å innføre et system med depositumsbetaling ved booking av takterrassen, og ved grove/gjentatte brudd på husordensreglene, til å ekskludere aktuelle sameiere eller deres leietakere fra å kunne booke takterrassen.

§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 utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum ett og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styreleder skal bo i sameiet. Så langt det er mulig skal minst halvparten av styrets medlemmer bo i sameiet. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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. En representant for Eufemias Hage, fortrinnsvis et styremedlem, skal også delta som styremedlem i Kjellersameiet, jf. § 2 siste avsnitt. Representanten utpekes av styret i Eufemias Hage, og velges

deretter formelt på ordinært eller ekstraordinært årsmøte i Kjellersameiet (med mindre Kjellersameiets vedtekter åpner for noe annet).

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

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

§ 8

OM STYREMØTET

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

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

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

§ 9

ÅRSMØTET

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

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

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

§ 10

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomité med inntil 3 medlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 resekjoneringsbestemmelsen 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,
- vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter

§ 12

OM ÅRSMØTET

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

- Seksjon 1 har 2 stemmer
- Seksjon 39 har 4 stemmer
- Seksjon 64 har 1 stemme
- Seksjon 87 har 7 stemmer

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

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

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

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

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

§ 13

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

§ 14

MINDRETALLSVERN

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

§ 15

MISLIGHOLD

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

§ 16

FRAVIKELSE

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

§ 17

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Seksjonseiere som ønsker å endre låssystemet på dører inn til leilighetene skal søke styret om lov. Dersom hensikten er å tilrettelegge for effektivt korttidsutleie vil søknaden ikke innvilges.

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.

§ 18

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

- a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
- b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet
- d) Pålegg eller krav etter 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.

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



INNKALLING 2025

Sameiet Eufemias Hage

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00

Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøklevann i underetasjen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Hage

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøkle vann i underetasjen

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 Valg
 - 5.1 Valg av medlemmer til styret
 - 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
 - 5.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Styret foreslår å holde honoraret på samme nivå som i fjor, kr 345 000, som styrets medlemmer fordeler seg imellom.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 345 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kjetil Bull (2024-2026)
Styremedlem, Lailai Huang (2023-2025)
Styremedlem, William Urrang Gjersvik (2023-2025)
Styremedlem, Anders Johan Braaten (2024-2026)
Styremedlem, Ellen Pankow (2024-2026 - har trukket seg)
Varamedlem, Hans Kristian Thorbjørnsen (2023-2025)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen bestående av Lars Vatnaland og Thor Even Skotgård innstiller på følgende:

William Gjersvik (2 år), gjenvalg

Lailai Huang (2 år), gjenvalg

Hans Kristian Thorbjørnsen (1 år), ny/tidligere varamedlem

Thorbjørnsen innstilles som styremedlem for ett år fordi Ellen Pankow har trukket seg som styremedlem i sameiet etter kun ett år i vervet.

Forslag til vedtak: William Gjersvik velges for 2 år.

Lailai Huang velges for 2 år.

Hans Kristian Thorbjørnsen velges for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen innstiller ikke på varamedlemmer til styret. Sameiet kan ha 0-2 varamedlemmer.

5.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 308 610	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	47 967	-621 271
Tilbakeføring av avskrivning	25 490	25 400
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-322 780
Endringer i andre langsiktige poster	0	3 227 261
B. Endring arbeidskapital	73 456	2 308 610
C. Arbeidskapital	2 382 067	2 308 610
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 530 682	2 439 871
Kortsiktig gjeld	-1 148 615	-131 261
C Arbeidskapital	2 382 067	2 308 610

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

Inngående arbeidskapital var i 2023 kr. 2 904 481,-.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Eufemias Hage

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 503 650	5 439 938	6 362 400	5 942 000
Leie forretningslokaler	1	180 544	0	0	0
Sum leieinntekt		5 684 195	5 439 938	6 362 400	5 942 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 771	-1	0	5 000
Sum annen inntekt		1 771	-1	0	5 000
Sum inntekt		5 685 965	5 439 936	6 362 400	5 947 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	49 164	42 300	48 645	48 645
Styrehonorar	3	345 000	300 000	345 000	345 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	25 490	25 400	25 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	426 261	1 025 839	1 323 000	245 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	883 944	818 613	1 092 230	1 040 900
Kommunale avgifter/renovasjon		1 502 596	1 297 390	1 530 000	1 700 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	21 840	0	0	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	14 198	9 589	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 601 983	1 444 247	1 228 500	1 625 000
Revisjonshonorar		12 231	55 150	18 000	12 000
Forretningsførerhonorar		147 091	130 516	134 500	159 000
Andre honorar	10	265 261	416 780	320 000	300 000
Kontorkostnad		12 572	22 848	30 300	16 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		219	0	0	0
Forsikringer		381 801	495 884	375 000	431 250
Andre kostnader	11	28 230	39 865	39 000	35 000
Sum kostnad		5 717 882	6 124 422	6 519 175	5 993 295
Driftsresultat		-31 916	-684 485	-156 775	-46 295
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 883	63 767	0	50 000
Rentekostnad		0	553	1 000	0
Netto finansposter		-79 883	-63 214	1 000	-50 000
Årsresultat		47 967	-621 271	-157 775	3 705
Overført sameiekapital		47 967	-621 271	0	0
SUM OVERFØRINGER		47 967	-621 271	0	0

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Hage

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	271 890	297 380
Sum anleggsmidler		271 890	297 380
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 102	0
Kundefordringer		10 551	9 229
Kostnader til avregning		719 693	0
Andre kortsiktige fordringer		47 007	0
Forskuddsbetalte kostnader		251 805	171 165
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 452 525	2 259 477
Sum omløpsmidler		3 530 682	2 439 871
SUM EIENDELER		3 802 572	2 737 251

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Hage

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 653 957	2 605 990
Sum opptjent egenkapital		2 653 957	2 605 990
Sum egenkapital	12	2 653 957	2 605 990
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		918 737	0
Leverandørgjeld		142 688	-360
Annen kortsiktig gjeld		87 190	131 621
Sum kortsiktig gjeld		1 148 615	131 261
Sum gjeld		1 148 615	131 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 802 572	2 737 251

Sted: _____

Dato: _____

Kjetil Bull
Styreleder

Ellen Pankow
Styremedlem

Anders Johan Braaten
Styremedlem

Lailai Huang
Styremedlem

William Urrang Gjersvik
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 skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Eiendommen er oppført på gårds nr. 207 og bruks nr 460 i Oslo Kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr 92643218..

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvare og varmtvann, 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."

Dette er en prinsippendring fra tidligere år. Der avregningene er blitt ført over resultatet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 024 701	4 187 565
3601 Innbetalte fellesutgifter næring	475 949	360 486
3615 Innkrev akonto fjernvarme bolig, avregning 2023	0	500 309
3616 Innkrevd akonto fjernvarme næring	0	391 578
3690 Leie av plass - arrangement aug24	3 000	0
3605 Avregning næring 2022 og 2023	180 544	0
Sum	5 684 195	5 439 938

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 771	-1
Sum	1 771	-1

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	48 645	42 300
5990 Andre personalkostnader	519	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	345 000	300 000
Sum	394 164	342 300

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåking
Anskaffelseskost pr.01.01 :	382 239
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	382 239
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	110 349
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	271 890
Årets avskrivninger :	25 490
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	15

Note 5 - Energikostnader

	2024	2023
6200 Strøm- og energikostnader	109 927	117 008
6260 Fjernvarme	316 334	908 831
Sum	426 261	1 025 839

Avregning og akonto næring for 2023 kr 125419,-.
 +Innkrevd akonto fjernvarme bolig 2023 kr 649 828,-
 - Innkrevd andel avregning bolig 2023 kr. 458 912.
 Totalt for konto 6260 kr 316 335,-.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	181 200	181 200
6301 Ekstra innbetaling husleie næring	79 720	47 056
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	379 996	369 599
6360 Annet renhold	25 000	0
6361 Fast renhold	183 375	212 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 475	0
6392 Containerleie/tømming	8 258	8 258
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 920	0
Sum	883 944	818 613

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	21 840	0
Sum	21 840	0

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	7 525	9 589
6540 Inventar	4 395	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 879	0
6552 Driftsmateriell	399	0
Sum	14 198	9 589

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	413 653	210 454
6602 Vedlikehold VVS	381 049	205 323
6603 Vedlikehold elektro	5 889	0
6611 Vedlikehold heiser	242 989	196 481
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	28 088	0
6614 Vedlikehold uteanlegg	49 880	197 809
6616 Viderefakturerte kostnader	-357	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	391 571	528 514
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 070	73 694
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	38 750	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	22 401	31 973
Sum	1 601 983	1 444 247

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	63 750	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 039	21 161
6720 Juridisk honorar	30 875	196 188
6730 Teknisk honorar	0	60 000
6750 Vakthold	154 597	138 642
6790 Andre fremmede tjenester	0	790
Sum	265 261	416 780

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 355	1 750
7719 Møter, div. styret	9 493	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	7 695
7770 Betalingskostnader	4 919	7 508
7773 Omkostninger innkreving	1 243	0
7790 Andre kostnader	8 214	22 964
7792 Øredifferanse	6	-52
Sum	28 230	39 865

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 605 990	47 967	2 653 957
Sum opptjent egenkapital	2 605 990	47 967	2 653 957
Sum egenkapital	2 605 990	47 967	2 653 957

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eufemias Hage.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eufemias Hage

Styreleder	Kjetil Bull (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Ellen Pankow (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Lailai Huang (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Anders Johan Braaten (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	William Urrang Gjersvik (sign.)	31.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Eufemias Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eufemias Hage 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 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

Pernille Grinden
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."

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-03 12:22:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PSD6V-2BC2V-BNXI7-095LD-EIBKI-KG1IH

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Eufemias Hage

Styresammensetning og komiteer i sameiet

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

- Styreleder, Kjetil Bull (til 2026)
- Styremedlem, Lailai Huang (til 2025)
- Styremedlem, William Urrang Gjersvik (til 2025)
- Styremedlem, Anders Johan Braaten (til 2026)
- Styremedlem, Ellen Pankow (til 2026*)
- Varamedlem, Hans Kristian Thorbjørnsen (til 2025)

Styret i Sameiet Eufemias Hage består av 2 kvinner og 3 menn.

* Ellen Pankow varslet på styremøte 1.4.2025 at hun trekker seg fra vervet, gjeldende fra årsmøtet 2025.

I tillegg til styret ble følgende valgkomite oppnevnt i 2024, fungerende for ett år:

- Thor Even Skotgård
- Lars Vatnaland

Styret oppnevnte på styremøte høsten 2024 sosialkomiteen:

- Ragnhild Dreyer
- Linn Dagmar Bull
- Lars Vatnaland

Virksomhetens art

Sameiet Eufemias Hage er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Eufemias Hage ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 821215382

Sameiet Eufemias Hage består av 145 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører var Boalliansen Forvaltning fram til 1.7.2024, deretter Boligbyggelaget Usbl (etter oppkjøp av Boalliansen).

Revisor er KPMG, valgt på ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Forsikring

Sameiet Eufemias Hage er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 92643218. 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.

Seksjonseiers ansvar:

Vi minner om at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av sine leiligheter, dette omfatter viktige punkter som sluk, brannslukningsapparat og avløpsslanger.

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet i styreportalen slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

Service og vedlikehold av heiser
Månedlig service gjennomføres, avvik følges opp fortløpende.
Service brannvarslingsanlegg
Årlig service gjennomføres og avvik utbedres
Egenkontroll, brannsikkerhet og brannvern
Kontroll av røykluke i trapperom
Gjennomføres service årlig
Vernerunde
Gjennomført 1 gang i året
Egenkontroll av lekeplass

I året som har gått har det vært utløst totalt 13 brannalarmer. 12 av dem var falske alarmer, hvorav halvparten av dem var utløst av beboere og resten av dem av næring. Kun ett av dem har vært utløst av en reell brann som ble slukket raskt. Sameiets utrykningsavtale med Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) koster oss en del, men styret vurderer at dette er viktig for sikkerheten de gangene det faktisk er reell brann.

Sameiet Eufemias Hage har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid og generell informasjon

Styret har siden det tiltrådte jobbet med opprettholde et godt bomiljø, og at Sameiet Eufemias Hage fortsatt skal ha en solid økonomi.

I året som har gått har styret avholdt 10 ordinære styremøter og 2 ekstraordinære styremøter. Saker har vært behandlet og protokollert, og en oppsummering av sakene i form av nyhetsbrev har regelmessig blitt sendt ut til alle seksjonseiere som er registrert digitalt med e-postadresser i beboerportalen Bonabo. Vi har håndtert en rekke saker av både eldre og nyere karakter. Sakene har vært behandlet etter forslag fra styret, henvendelser fra beboere og leverandører.

Store deler av styrets arbeid har vært oppfølging av saker mellom møtene, befaringer og møter/dialoger med leverandører.

Det er mottatt og sendt flere tusen e-poster i styreperioden siden forrige årsmøte, hvorav alle innkomne henvendelser er besvart og behandlet. Dette er alt fra henvendelser fra beboere til leverandører, reklamasjoner, juridisk arbeid, alarmer, leietakere, eierskifter osv. Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at foretrukken kommunikasjonsform er via e-post, og kan ikke garantere svar på andre medium. Facebook-gruppen "Vi som bor i Eufemias Hage" er egnet for å innhente rask og enkel informasjon om sameiet.

VIKTIGE SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Skader og reklamasjon på bygg

Styret har jobbet med vanninntrengning i DEG 47 og DEG 49. Selvaag Entreprenør er hyret inn for dokumentasjon av vanninntrengning og rapport om årsaken. Det har tatt tid å lokalisere og dette er et arbeid som har pågått under noe tid og som vil pågå også utover våren/sommeren. Utbygger har ikke tatt på seg ansvaret for utbedring p.t.

Reparasjon av hærverk på postkasser ble utbedret i mars 2025 og alle skal nå være i full funksjon, dette tok lengre tid enn ønskelig da opprinnelig leverandør av spesialdesignede postkasser ikke ønsket å stå for reparasjon.

Støy

Relativt kort tid etter årsmøtet 2024 fikk styret melding fra Carucel eiendom om at Dapper flytter ut fra vårt sameie. Dette skjedde høsten 2024. Ny leietaker i lokalene, Norli bokhandel, har vesentlig mindre basshøytalere i lokalene sine.

Garasjeporten fra Wismargata har vært en annen sak som har berørt enkelte beboere. Etter en lang prosess med kjellersameiet, bekostet utbygger til slutt ny ytterport som ble montert høsten 2024. Denne har gitt forbedring, men styret har fortsatt måttet følge opp så støyen blir minst mulig, gjennom at kjellersameiet sørger for riktig justering og smøring når det blir slitasje og skader.

Det har vært svært lite støy fra leiligheter i sameiet, og vi i styret gleder oss over et nabolag som tar hensyn til hverandre.

Innbrudd og sikkerhet i området

Styret har kontinuerlig jobbet med sikkerheten i sameiet og i nærliggende areal - som Bispevika Nord Kjellersameie (BNK). Hendelser som er meldt fra beboere er håndtert fortløpende, hærverk og beslag er reparert av vaktmester og låsesmed ved behov. Styret har brukt mye tid på dette siden årsmøtet 2024, og ser gode resultater av arbeidet som er blitt gjort, med nye dørbeslag, popnagler og magnetlåser. Vinteren 2024-25 var det merkbart mindre både av innbrudd og rapporter om uvedkommende i kjeller og parkeringshus.

Styret har deltatt i dialogmøter mellom boligsameiene og andre interessenter i Bjørvika rundt mulige felles sikkerhetstiltak for hele området. Dette har ikke resultert i noe konkret per nå, men er et arbeid det er viktig at vi deltar i framover også.

Ny forretningsfører

Like før årsmøtet 2024 fikk vi melding om at USBL hadde kjøpt opp Boalliansen forvaltning, og at vi igjen skulle bli kunder hos USBL fra sommeren 2024. Dessverre ble ikke overgangen like smidig som lovet, blant annet fordi vi måtte bytte regnskapssystem midt i året - dette bærer regnskapet for 2024 preg av, gjennom at det er en del kostnader som kan være misvisende ført.

Overgangen til ny forretningsfører gjorde også at bookingsystem for takterrasse og kano/kajakk, meldingssystem og hjemmeside, ble overført til USBLs "Bonabo". Styret har valgt å beholde den gamle hjemmesiden som informasjonsbase, siden USBLs system ikke er godt nok for dette. Denne parallelldriften har dessverre ført til usikkerhet hos en del eiere om hvor en f eks skal booke eller melde fra om utleie.

Arbeid med forsøpling/tagging

Det har vært utfordringer med hensetting av søppel ved søppelkassene i perioder. Styret har brukt en del tid med rydding på eget initiativ, og det har ikke påløpt noen større kostnader ifm. opprydding/bortkjøring. Vi har bevisstgjort seksjonseiere sitt ansvar, også ved utleie av sine enheter vedrørende søppelhåndtering, og har sendt ut varsler til relevante boenheter som har forsøplet sameiets fellesområder. Det er satt opp en "søppelguide" inne i søppelområdet (norsk og engelsk).

Vi fortsetter praktiseringen med en årlig containerleie i bakgården som brukes til å rydde i fellesområdene og ellers.

Når det gjelder hærverk og tagging, har vi hatt ett tilfelle i høst, som ble fjernet fort av en effektiv taggefjerner.

Heisstans

Styret har bygget opp en god relasjon til serviceansvarlig av heisene i sameiet, og har nå gode rutiner for å melde om eventuelle avvik. Vi opplever at det som meldes inn ses på og eventuelt repareres fort, også i helgene. Vi oppfatter avviksnivået som innenfor hva en kan forvente, og setter pris på tilbagemelding fra beboere fortløpende ved feil som vi kan melde videre.

Eierskifter og utleie

I løpet av perioden har totalt 12 av sameiets 145 boligseksjoner skiftet eier. Dette vurderer styret som en naturlig "turnover". I et område med mye utleie er det gledelig å se at et flertall av de nye eierne har kjøpt boligen for å bruke den selv. Problematikken med korttidsutleie og uregistrert utleie har avtatt noe, men det er fortsatt for mange seksjonseiere som ikke følger opp vedtektenes krav om at alle utleieforhold skal registreres, og at leietaker skal vite hvem eier av boligen er (også når den leies ut via mekler).

Næringsaktører i sameiet

Totalt 4 av sameiets 149 seksjoner er næringsseksjoner eiet av Eufemias Hage FBK og forvaltet av Carucel Eiendom AS. I styreperioden 2024-25 har det vært noen utskiftninger av leietakere i disse næringsseksjonene, men styret oppfatter dette utelukkende som positive tilskudd.

Per 1. april er følgende bedrifter i vårt sameie: Norli (bokhandel), Aspeli (herreklær), Bonbon (servering), Joe & the Juice (servering), Borti/Eftir (vintage klær), Fæbrik (tekstil, søm og klær) samt Pullman Management. Styret har fått informasjon om at det er planlagt en type take away-servering ut fra det gamle kjøkkenet til Dapper Bistro, men dette er per nå ikke iverksatt.

Kjellersameiet

Sameiet Eufemias Hage eier ca 23% av Bispevika Nord Kjellersameie (BNK). Dette er et eierskap som er rent organisatorisk for å sikre arealene under bakkenivå i området, og for Eufemias Hage innebærer dette regnskapsmessig en (uunngåelig) kostnad. En representant fra Eufemias Hage sitter til enhver tid i styret for BNK, der en må finne løsninger på forsvarlig drift av kjelleranlegget. I styreperioden har vi jobbet aktivt opp mot kjellersameiet, med særlig fokus på støy, uvedkommende og grensesnittet mellom kjeller og boligsameie.

Fellesgoder og felleskostnader

Styret har jobbet systematisk for å holde felleskostnadene nede uten at det skal gå på bekostning av kvalitet.

For vinteren 24/25 ble det engasjert en ekstern oppdragsgiver for måking i bakgården som ikke leverte i henhold til avtalt kvalitet, styret tok over jobben og holdt bakgården snøfri gjennom vinteren. For fremtidige vintere vil dette kombineres med snøsmelteanlegget ved behov.

Så langt det har vært mulig gjøres det andre oppgaver som ellers ville vært betalte tilleggstjenester fra vaktmester eller vaktelskap - slik som å rydde opp søppel, resette heiser etter stans, bistå brannvesenet ved utrykning til sameiet, kaste ut uvedkommende, og ta kontakt med beboere som plager naboer med støyende atferd, holde takterrassen ren og ryddig.

Styremedlemmer har måkt atrium, spylt bakgården, holdt takterrassen i orden, og feiet sameiets arealer, samt gjort generelt vedlikehold som vanligvis vil kunne gå under vaktmesteroppgaver.

Styret har gjennomgått alle leverandøravtaler og jobber kontinuerlig for å sikre at vi mottar best mulig leveranse til riktig pris. Styret bruker vaktmester fra USBL til det daglige, og innhenter eksterne tilbud der det gir mening etter et kost-nytte-prinsipp.

Takterrassen er et viktig fellesgode for sameiet, og etter sommersesongen ble bookingsystemet for de reserverbare sonene på taket flyttet over i den nye beboerportalen Bonabo. Tre soner er reserverbare, mens to er "først til mølla", og hver seksjon kan reservere en sone fire ganger per år. Toalettet på taket har fått montert kvern for å unngå lekkasjer og foretting.

Styret har avsluttet avtalen med tidligere gartner og har forelagt nye gartnere våre planer og ønsker, vi forventer en stor forbedring av grøntområdene til sameiet i 2025.

Kajakker og kano som ble innkjøpt til sameiet i 2022, brukes i all hovedsak av noen få seksjoner, men styret vurderer kostnaden ved å beholde disse som så minimal (3000 kr/år i plassleie i kjelleren), at vi har valgt å beholde dette som et tilbud til alle seksjonseiere som ønsker det, og som har gjennomgått en kort opplæring innen utleiesystemet. Styret vedtok også høsten 2024 at leietakere som har bodd i sameiet i over et halvt år også kan booke kano/kajakk på linje med seksjonseiere, fordi vi så det fortsatt er mye ledig kapasitet.

Fasadevask utføres årlig på vårparten og følges opp av styret i uken arbeidet pågår. Fasadevask for 2024 var siste uken i april, mens for 2025 er dette planlagt i starten av

mai. Styret planlegger dugnad omtrent samtidig.

I forbindelse med styrearbeid og styremøter er det ikke ført noen utgifter.

Sosialkomiteen ble oppnevnt av styret i møte på høsten, og hadde sitt første "oppdrag" med å arrangere førjulsgløgg på taket i desember 2024. Alle medlemmene i komiteen fortjener en stor takk, og styret håper de ønsker å bidra videre med flere aktiviteter for sameiet i 2025.

Naboklager

Det har vært få naboklager i perioden, innkommende henvendelser er håndtert av styret etter beste evne. Vi oppfatter sameiet til å ha et godt naboskap.

SAMEIETS ØKONOMI

Sameiets regnskapsmessige resultat ble et **overskudd på kr 47967,-** etter finansposter. Det var for 2024 budsjettet med et lite underskudd.

Detaljene finnes i regnskapet, men følgende faktorer gir hovedlinjene i det regnskapsmessige resultatet:

- Felleskostnadene ble økt med 20% fra 2023 til 2024.
- Også i 2024 måtte det betales inn ekstraordinært en engangssum fra alle eierne av BNK. Denne gangen utgjorde dette ca 80 000 kroner.
- Avregning av varmtvann/fjernvarme er et tilbakevendende "problem". Styret har gjennom året vært i dialog med regnskapsfører om den beste måten å synliggjøre dette riktig i regnskapet, men det gir fortsatt en litt usikker balanse.
- Vedlikeholdsposter ble en god del høyere enn budsjettet, ca 374 000 kroner. Dette er merkostnader hovedsakelig grunnet innbruddsbølgen i fjor vinter med påfølgende reparasjoner og sikring, heisstans, og VVS (blokkerte pumper).

Sameiet har fortsatt god økonomi, og de grepene som ble gjort i 2024 gjør at framtidige regnskap vil bli både mer forutsigbar og ryddigere.

I perioden har sameiet ikke hatt større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for sameiet utgjør kr **2382067** per 31.12.2024. Sameiets finansielle situasjon er dermed meget solid.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret i styremøte 8. november 2024. Budsjettet er fastsatt med et tilnærmet balansert resultat. Styret valgte i budsjettbehandlingen å øke seksjonseiernes felleskostnad med 10% fra januar 2025, på bakgrunn av varslede/forventede kostnadsøkninger. Felleskostnader skal dekke reell driftskostnad over tid, ikke være oppsparing av fellesformue. Sameiet vil fortsatt ha en sunn økonomi.

Styret er i startgruppen med å utarbeide en vedlikeholdsplan for å kartlegge fremtidige behov for vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger av bygget, ettersom nybygggarantien er utgått. Eventuelle overskuddsmidler vil bli satt av til dette.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Hage onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøklevann i underetasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Styreleder Kjetil Bull

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Erik Tangstrøm

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: 17

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styret foreslår å holde honoraret på samme nivå som i fjor, kr 345 000, som styrets medlemmer fordeler seg imellom.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 345 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen bestående av Lars Vatnaland og Thor Even Skotgård innstiller på følgende:

William Gjersvik (2 år), gjenvalg

Lailai Huang (2 år), gjenvalg

Hans Kristian Thorbjørnsen (1 år), ny/tidligere varamedlem

Thorbjørnsen innstilles som styremedlem for ett år fordi Ellen Pankow har trukket seg som styremedlem i sameiet etter kun ett år i vervet.

Vedtak:

Valgt ble: William Gjersvik for 2 år.

Valgt ble: Lailai Huang for 2 år.

Valgt ble: Hans Kristian Thorbjørnsen for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen innstiller ikke på varamedlemmer til styret. Sameiet kan ha 0-2 varamedlemmer.

Vedtak:

Ingen stilte til valg.

Ingen valgt som varamedlem

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Erik Tangstrøm. Lars Vatnaland og Thor Even Skotgård

/s/Ane Bergseth /s/Erik Tangstrøm

Møteleder

Protokollvitne

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 1 av 2

Sameiet Eufemias Hage	V ³ r ref.: 2448/42	Fjdselsdato eier: 09.02.1990
Dronning Eufemias gate 47	Type: Boligsameie	Fjdselsdato medeier: 31.07.1995
0194 OSLO	Eiere: Dani d deg ³ rd, Julie Bakke Andersen	
Organisasjonsnr: 821 215 382	Seksjonsnr: 42	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 168

Felleskostnader: Felleskostnader

3 168

Hvis boligselskapet har felles p³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av p³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (p ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. p ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kjetil Bull

Adresse: Dronning Eufemias gate 53

Postnr/-sted: 0194 OSLO

Telefon: Mob.: 92667804

E-post: styret@sameieteufemiaslage.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	960
Annen formue:	21 178	Utgifter:	0	

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	0	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	42	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 207/460 - seksjon:42

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3134.2

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 92643218

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Fjrst innflytting:	01.03.2022	SSBnr:	H0301
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Klienten har avtale om n³ kler med servicesenteret.

Ved sp³ rsm³ l til styret benytt styrets e-post: styret@sameieteufemiaslage.no

Opplysninger om tredjepartsopplysninger for 2023 hentes fra forrige forretningsfjrer p³ eierskifte@boalliansen.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 2 av 2

Sameiet Eufemias Hage	V ³ r ref.:	2448/42	Fjdselsdato eier:	09.02.1990
Dronning Eufemias gate 47	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	31.07.1995
0194 OSLO	Eiere:	Dani d deg ³ rd, Julie Bakke Andersen		
Organisasjonsnr: 821 215 382				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Nabolagsprofil

Dronning Eufemias gate 47 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	3 min 0.2 km
Bjørvika Linje 13, 19	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	18 min 1.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 2.1 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

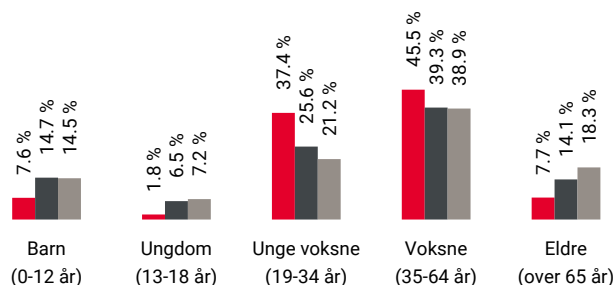
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Strekken barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...) 70 barn	7 min 0.5 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Barcode	2 min
Innom Bjørvika	2 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 2026

Primære transportmidler

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

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 92/100

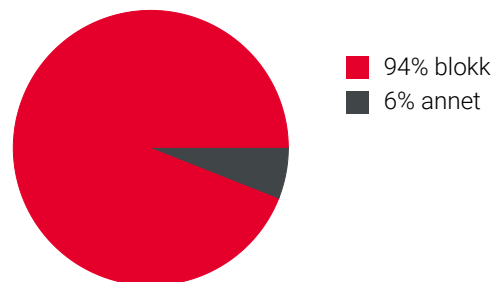
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Gamlebyen skole
Ballspill 8 min 
0.6 km
-  Ruinparken balløkke
Ballspill 10 min 
0.7 km
-  SATS Bjørvika 2 min 
-  Barry's Barcode 3 min 

Boligmasse



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

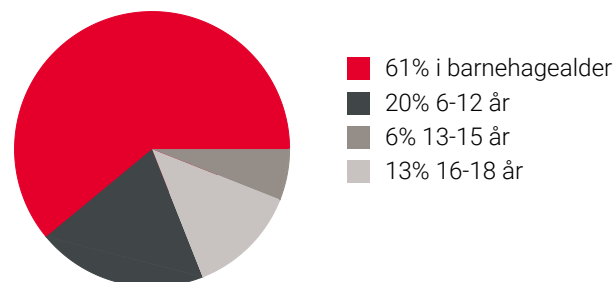
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Barcode 3 min 
-  Ditt Apotek Opera 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

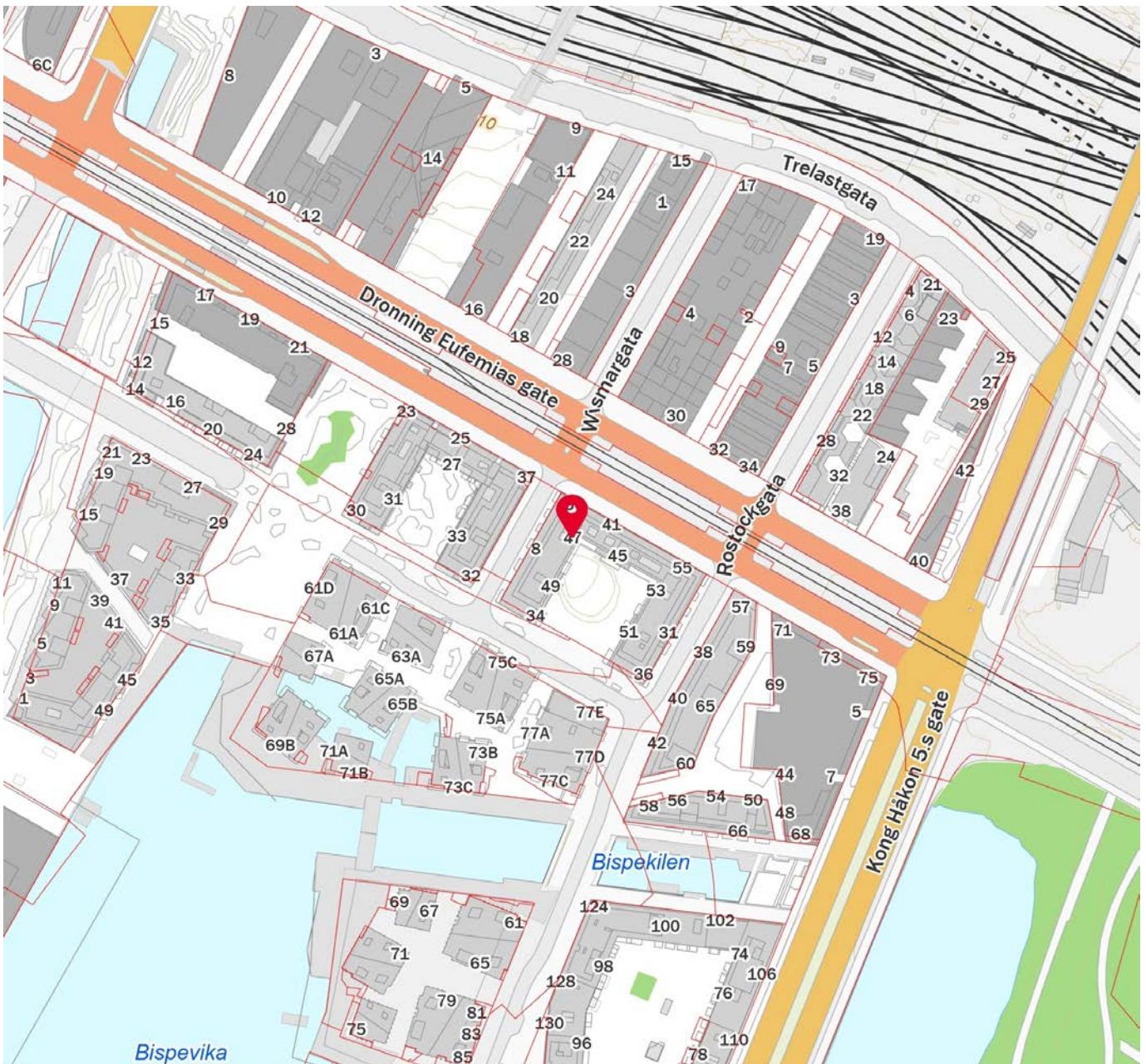


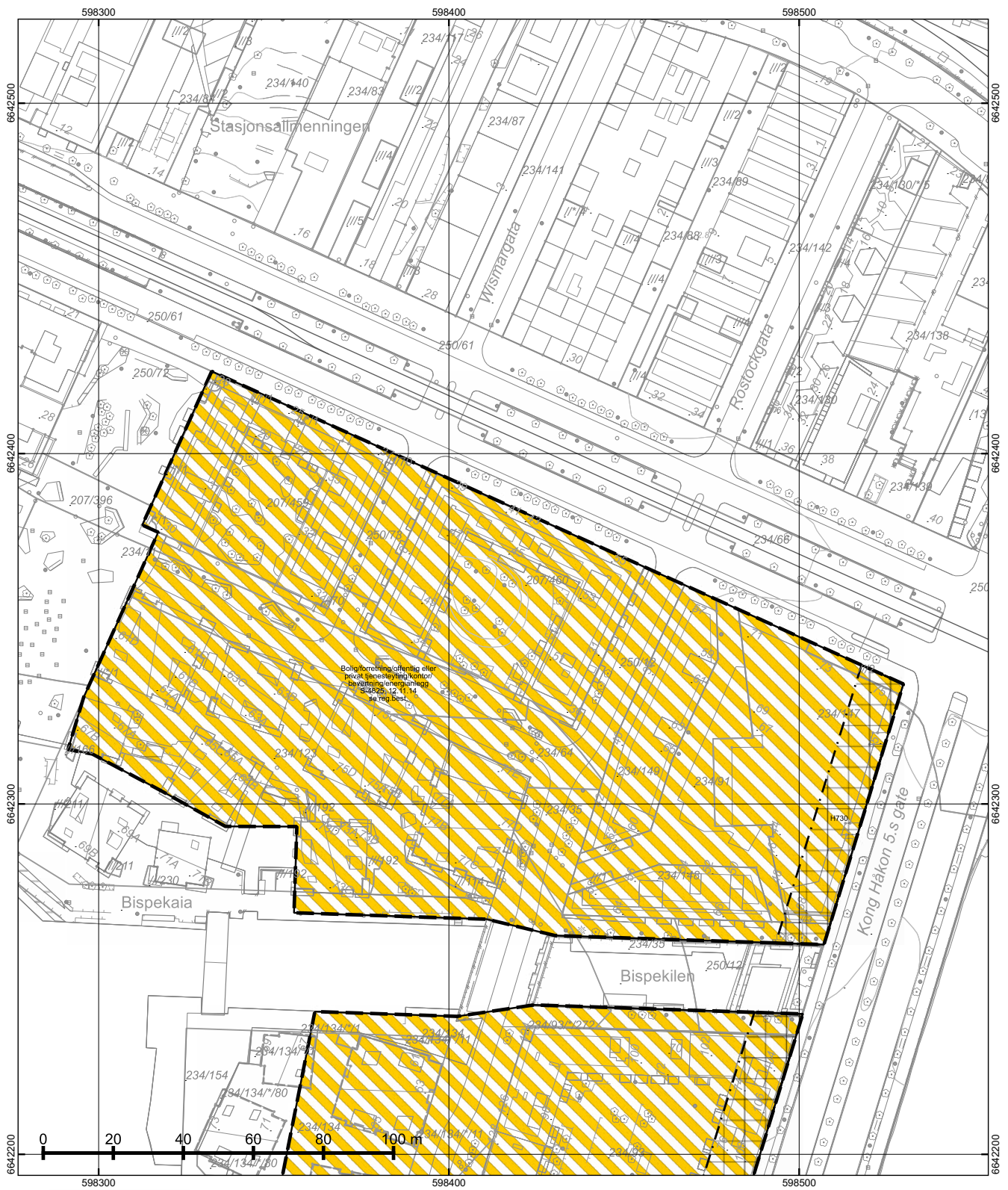
0% 51%

- Bjørvika
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152650/ 86526210

Adresse: Dronning Eufemias gate 47

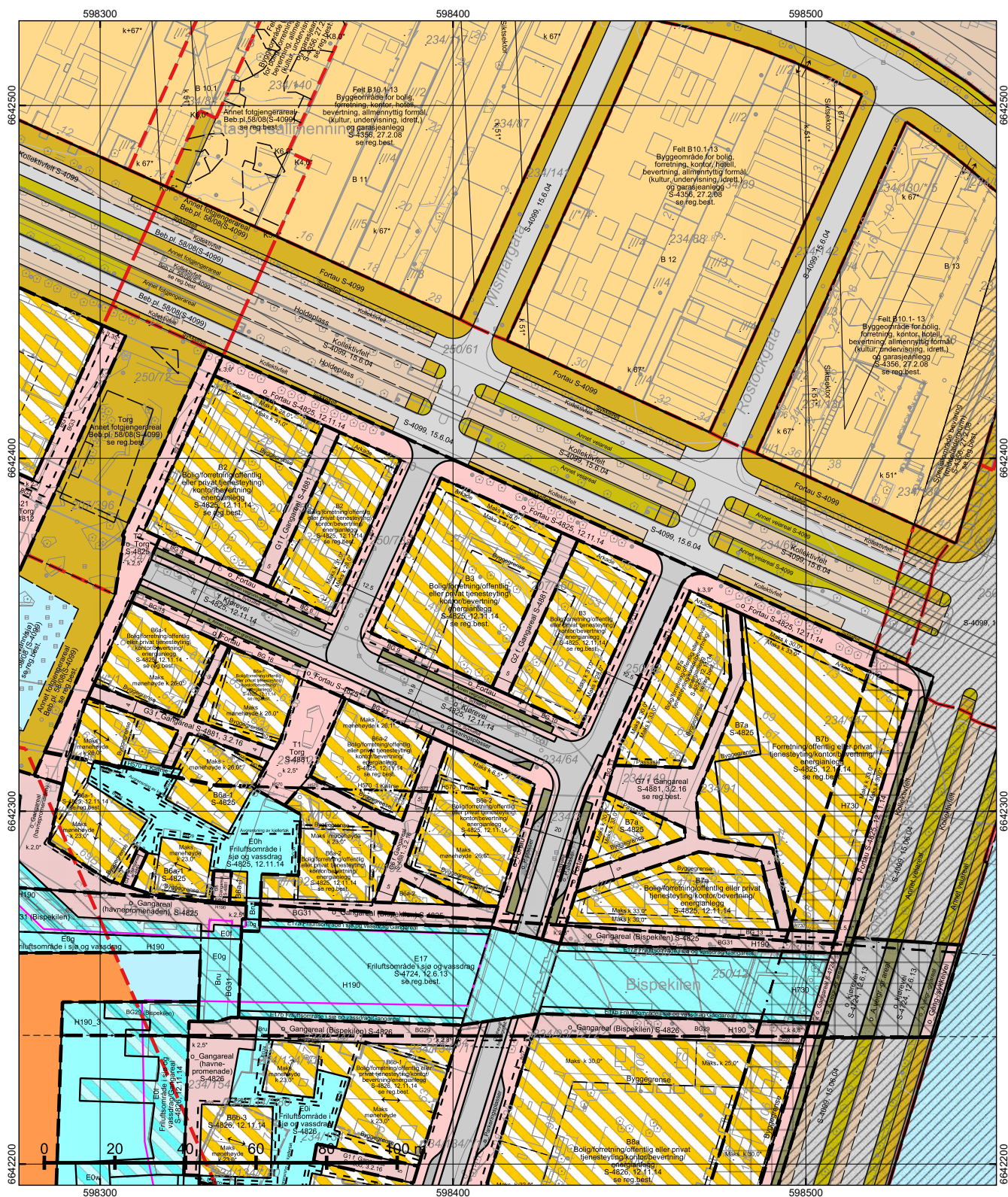
Gnr/Bnr: 207/460

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Fluidities $1m$

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høvdereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152650/ 86526210

Adresse: Dronning Eufemias gate 47

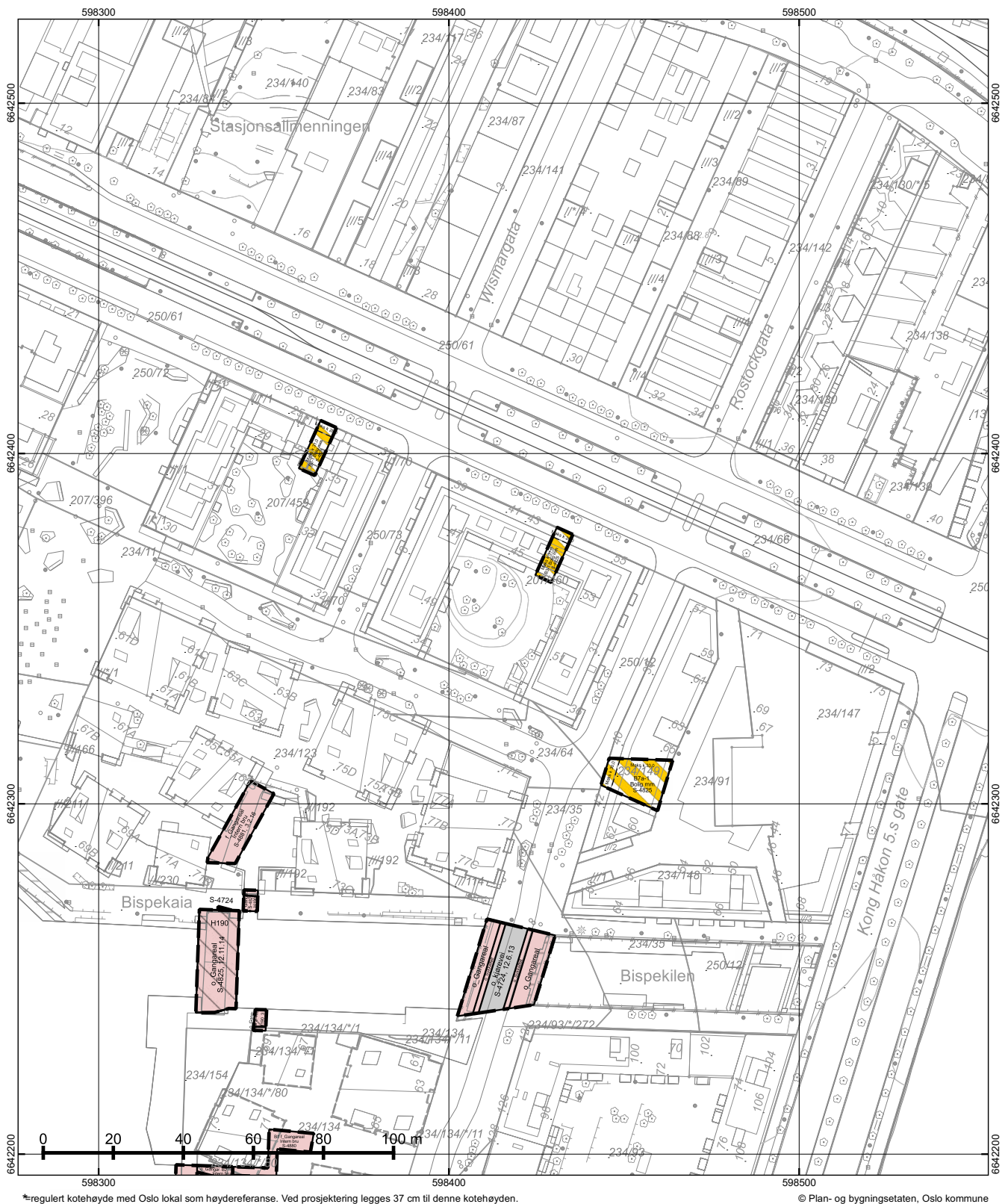
Gnr/Bnr: 207/460

s ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

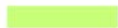
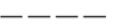
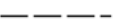
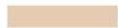
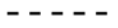
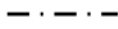
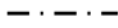
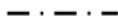


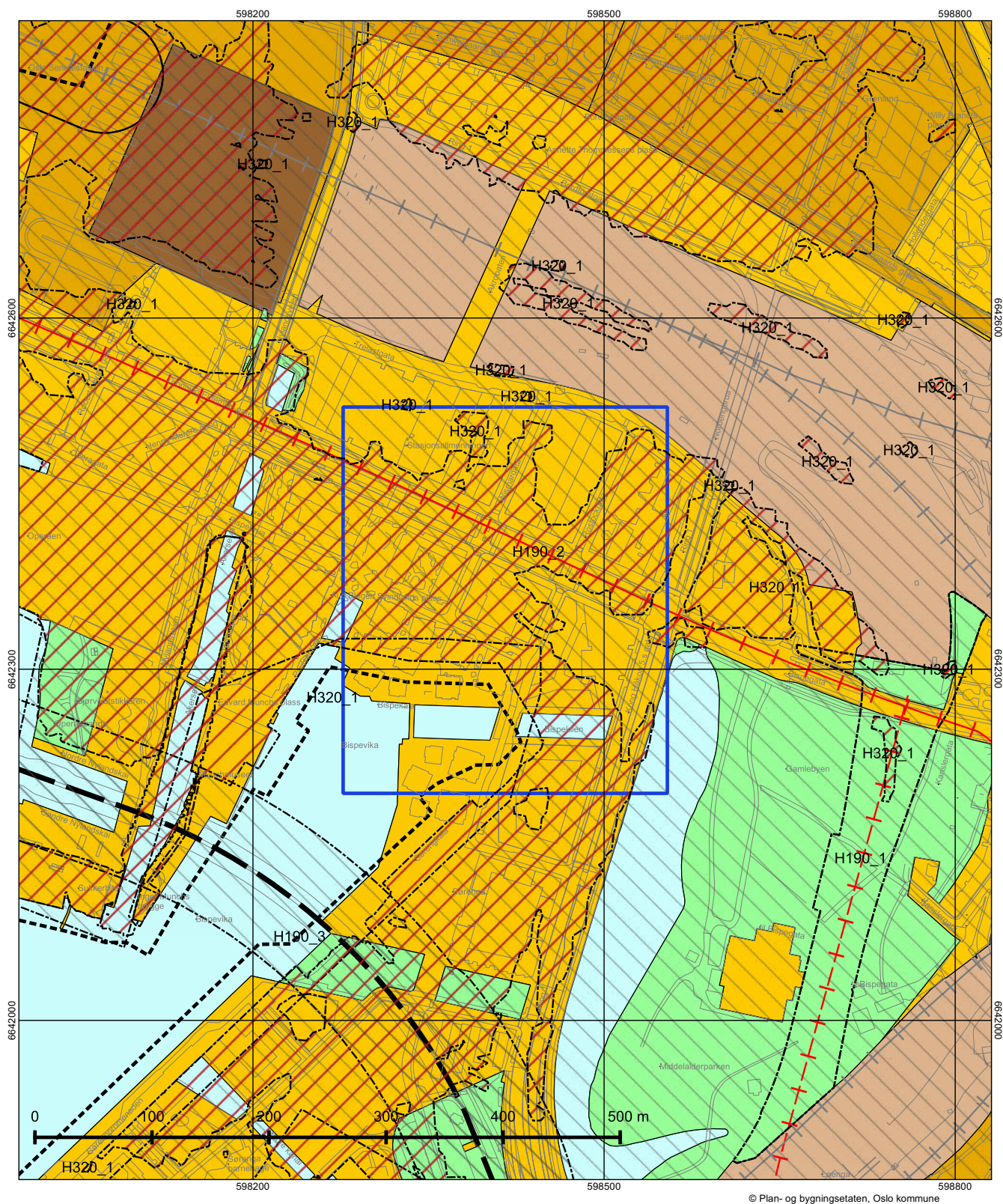
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 04.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 152650/ 86526210 Adresse: Dronning Eufemias gate 47 Gnr/Bnr: 207/460	Deres ref.: Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	311 - Annet veiareal		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	312 - Fortau		913 - Formålgrensning
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		930 - Reguleringslinje
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Formålgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Foreløpig plan
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Plangrense (gammel lov)
	452 - Lek/opphold/sport		Plangrense (ny lov)
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		RpRegulertHøyde
	2011 - Kjøreveg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2012 - Fortau		Byggegrense
	2013 - Torg		Frisikttlinje
	2015 - Gang-/sykkelveg		Regulert fotgjengerfelt
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Bru
	2017 - Sykkelveg/-felt		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	6700 - Friluftsområde		
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
			Inn-/utkjøring
			Avkjørsel
			Brukar
			Regulert møneretning



Oslo

Dato: 04.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152650/86526210

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

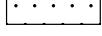
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Dronning Eufemias gate 47
0194 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Oppdragsnummer:

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre