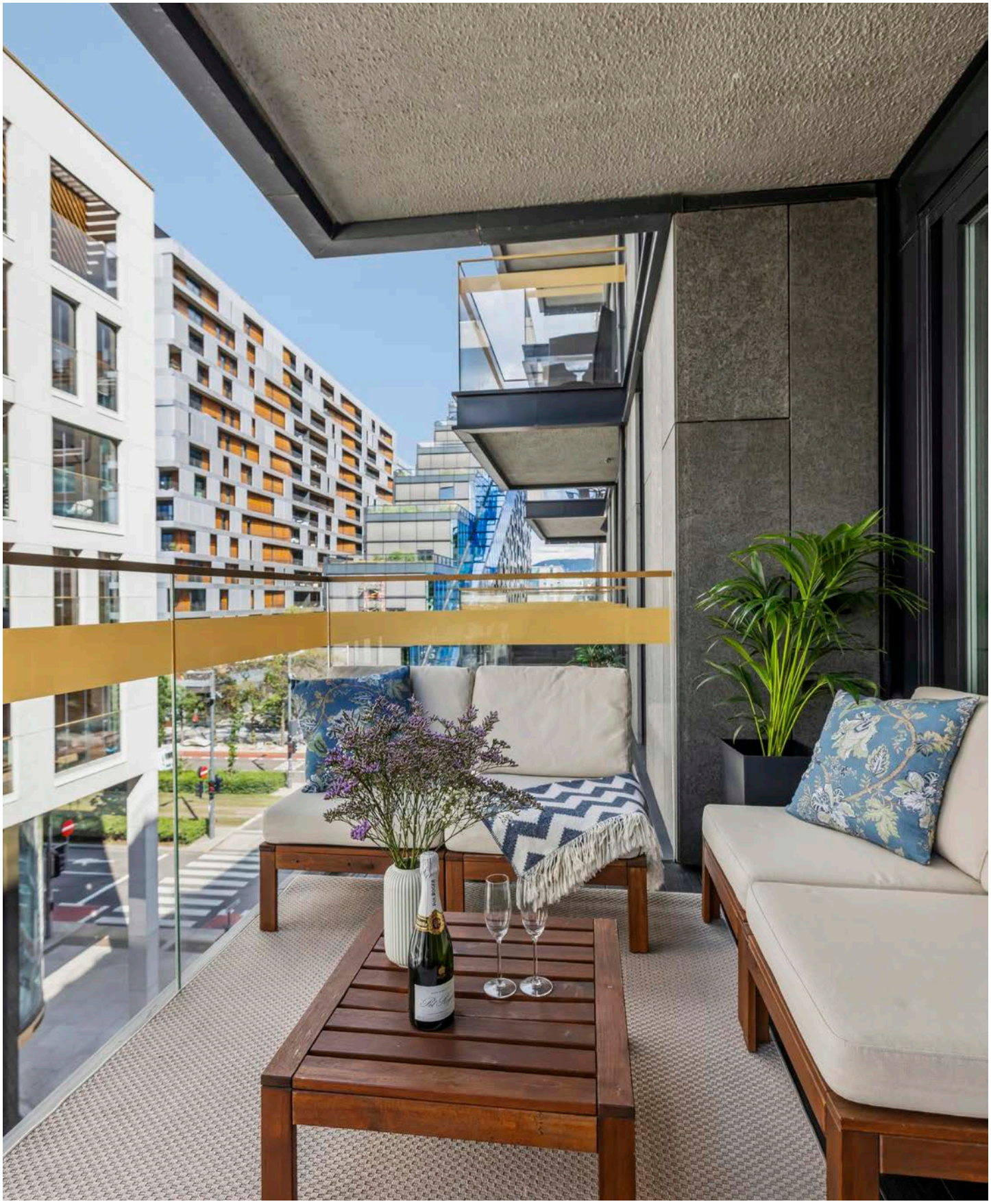
Dronning Eufemias gate 47

BJØRVIKA



Prisantydning Kr. 9 700 000,- **Boligtype** Eierleilighet **BRA-i/BRA Total** 68/74 kvm
Megler Kari Skottun **Tlf** 911 62 767

notar



Dronning Eufemias gate 47

Lekker gjennomgående 3-roms | 8 kvm balkong | Sjøutsyn | 2 soverom mot rolig bakgård | Heis & felles takterrasse

Adresse	Dronning Eufemias gate 47 0194 OSLO
Prisantydning	Kr 9 700 000,-
Omkostninger	Kr 255 490,-
Totalpris	Kr 9 955 490,-
Fellesutgifter	Kr 3 168,-
BRA-i/BRA Total	68/74 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2018
Soverom	2
Etasje	4

Velkommen til Dronning Eufemias gate 47 presentert av Kari Skottun i Notar - en moderne og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med sjeldent god planløsning og innflyttingsklar standard. Her bor du sentralt i Bjørvika, med fjorden, bylivet og et rikt tilbud av kultur, restauranter og servicetilbud rett utenfor døren.

Høydepunkter:
Kun TG1 i tilstandsrapporten
Flere eksklusive tilvalg fra byggeår
Ny 1-stavs parkett fra 2022
2 soverom vendt mot rolig bakgård
Vestvendt balkong på 8 kvm med flott sjø- og fjordutsyn
Store vindusflater
God takhøyde 2,70 m
Bredbånd ink i felleskostnadene
Direkte heisadkomst fra denne oppgang til felles takterrasse
Sameiet har kajakk og kano utleie
Garasjeplass*
Tøffelavstand til fjord, restauranter, kultur, shopping, trening og offentlig kommunikasjon

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO





Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
911 62 767 / kari@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	124

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Bjørvika, et moderne og levende byområde hvor fjorden, kultur og byliv møtes. Her bor du med havnepromenaden og sjøen like i nærheten, samtidig som Oslo sentrum, restauranter, butikker og et bredt servicetilbud ligger innen kort gangavstand.

Det selger har satt aller mest pris på ved å bo i Bjørvika, er kombinasjonen av det urbane og levende bylivet, samtidig som sjøen, parker og Ekeberg ligger så nært. Her kan man gå ut døren og velge mellom trening, kaffe, shopping, restaurant, kultur, bading eller en tur i grønne omgivelser – mye av dette innen få minutters gange.

Bjørvika har de senere årene utviklet seg til en attraktiv og veletablert del av Oslo sentrum, med et variert utvalg av restauranter, kaféer, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Kiwi ligger like over gaten, mens Meny og flere spesialbutikker og delikatesseforretninger, blant annet Annis og Fiskeriet, ligger en kort spasertur unna. I nærområdet finner du også apotek, Vinmonopol, optiker, lege og tannlege, i tillegg til et godt utvalg av bakerier, kaffesteder, vinbarer og restauranter.

Barcode ligger like i nærheten, og herfra er det kort vei videre til Karl Johan og sentrumsgatene med butikker, varehus og et rikt utvalg av serverings- og kulturtilbud.

Området byr også på et rikt kulturliv, med Den Norske Opera & Ballett, MUNCH og Deichman Bjørvika som sentrale møteplasser. Den moderne arkitekturen, åpne byrommene og nærheten til fjorden gir området et særpreg. Det er også kort vei til Oslo Spektrum og øvrige kultur- og underholdningstilbud i sentrum. Fjorden er en naturlig del av hverdagen i Bjørvika. Havnepromenaden gir fine muligheter for gå- og løpeturer, mens Operastranden og Sørenga sjøbad ligger i nærheten for den som ønsker et bad på varme sommerdager. Selger forteller at de har satt stor pris på muligheten til å bade i sjøen – også om vinteren. Middelalderparken gir grønne omgivelser like i nærheten, og videre opp mot Ekeberg finner du flere turmuligheter og Ekebergparken. For den aktive finnes flere treningsmuligheter i nærområdet, blant annet SATS Bjørvika, kun ca. tre minutters gange unna, samt Barry's Barcode. Sammen med sjøfronten, havnepromenaden og turmulighetene mot Ekeberg ligger det godt til rette for både trening og rekreasjon.

Beliggenheten er også svært godt tilrettelagt for kollektivtransport. Buss og trikk har flere holdeplasser rett utenfor, og Oslo S ligger kun en kort spasertur unna. Herfra går tog, Flytoget, T-bane og øvrige kollektivforbindelser til resten av Oslo, Oslo lufthavn og Sverige. Med bil er det også kort vei til E18, E6 og ringveiene. Bjørvika byr med andre ord på en sjelden kombinasjon av det urbane og levende, samtidig som fjorden, grønne områder og gode rekreasjonsmuligheter er en naturlig del av hverdagen.





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Dronning Eufemias gate 47, 0194 OSLO

OPPDRAGSNUMMER
18-0042/26

SELGER
Erlend Jacobsen
Angelica Hornesjö

MATRIKKEL
Gårdsnummer 207, bruksnummer 460, seksjonsnummer 46, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Eufemias Hage med orgnr.: 821215382 i Oslo kommune.

EIEFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Eierleilighet

ENERGIKLASSE
A

INFO ENERGIKLASSE
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK
Selger opplyser at boligen hadde et totalt strømforbruk på 5 447 kWh i 2025. Samlet strømkostnad etter strømstøtte var kr 4 154,- for året. Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 3.134 kvm.

SOLFORHOLD
Leiligheten har gode solforhold, med direkte sol midtsommers fra ca. kl. 14–17, ifølge selger.

Ønsker du enda mer sol, er det kort og enkel vei til den flotte felles takterrassen som ligger i samme bygg via heisadkomst. Adgang gis enkelt med nøkkelbrikke, og beboerne har også mulighet til å booke takterrassen etter styrets gjeldende retningslinjer. Her finnes flere hyggelige soner, blant annet område med elektrisk grill og langbord med stoler som kan leies til festlige anledninger. I tillegg er det lekeområder for barna og flere fine områder for soling, som benyttes etter først-til-mølla-prinsippet

SAMEIEBRØK
68/10868

TAKST
Tilstandsrapport datert 17.08.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR
2018

BYGGEMÅTE
Sammendrag av boligens tilstand-utvendig
Leiligheten har KUN TG1 OG INGEN TG2 OG TG3. Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

Utvendig:
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Taket er en flat konstruksjon tekket med sveiset banebelegg, som takpapp eller PVC-membran.

Vinduer: 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

Ytterdører: Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Balkong: Balkong i betong med rekkverk i glass. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm. Balkongen er på ca. 8 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Innvendig: Gulv: 1- stavs parkett. Parketten er lagt i 2022. (Ref. eier).
Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk.
Overflater - vegger og himlinger: Vegg og himling har malte flater.
Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheng etc.

Etasjeskiller: Boligen har etasjeskille i betong trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Innerdører: Profilerte innerdører med terskler. Skyvedører til bad, det ene av to soverom og bod.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde på begge soverom og i stuen. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder

fungerer. Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Ventilasjon: Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i bod, kjøkken og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i boden. Betjening på display plassert i gangen utenfor badet. Eier opplyser at det er tegnet abonnement på filtere som kommer i posten ved behov og at filterbytte er utført på foreskrevne intervaller. (To ganger i året).

Tekniske installasjoner: Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper. Bad: Rørskap i himlingen med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket.

Innvendige avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men
baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Varmtvannsbereder/tank: Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Sikringsskap: Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 13 kurser. Det er fremvist samsvarserklæring på ny installasjon i leiligheten datert 2018. Arbeidene er utført av Sønnico AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Branntekniske forhold: Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC) og sprinkleranlegg.

TGIU: Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
Boligen ble kjøpt i 2018.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Det har vært fire berørte leiligheter med vanninntrenging i 7. etasje. Det gjelder leiligheter i DEG 47, 49 og 53. Årsaken er funnet på overliggende terrasser, nærmere bestemt noen sluk i 8. etasje. Utbedring av disse er nå i sluttfasen. Det er ikke registrert noe videre nedover i etasjene, det er undersøkt av styret. I tillegg har sameiet hatt lekkasje i heis/ trappehus i DEG 47 og 51 av samme årsak. Disse er nå utbedret.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Området bygges ut med en del endringer.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?Ja. Sameiet har sjekket vannkvalitet, fant ingen feil. Utbygger har sjekket vinduer og balkongdører, fant ingen feil.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Ja

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i regi sameiet:
I løpet av 2025 er det foretatt nødvendig løpende vedlikehold gjennom vaktmestertjenesten, i tillegg til en dugnad i mai med påfølgende sosial sammenkomst. I tillegg er det gjennomført spyling av fasaden i mai (dette gjennomføres neste gang i 2027). På tampen av året fikk sameiet også gjennomført rens av ventilasjonskanalene i bygget - dette skal i utgangspunktet gjøres ca hvert femte år, så det var et par år på overtid. I forbindelse med ventilasjonsrensen fikk alle seksjoner også utlevert nye filtre til boligens vifteenhet. Styret minner om at filterskifte og rens/vedlikehold av disse vifteenhetene er seksjonseiers eget ansvar.

Det har gjennom hele året vært jobbet med flere vannlekkasjer.
I fbm. vannlekkasje i heisrom/trappeoppgang i nr. 47 er nå taket på heishuset i lagt om, og skader nedover i oppgangen er utbedret. Sameiet har fortsatt uavklart vanninntrengning i flere leiligheter i 7 etg. i flere oppganger, det har vært jobbet med å finne årsak til disse over lang tid men det har vist seg å være vanskelig. I tillegg har sameiet hatt lekkasje i heis/trappehus i DEG 47 og 51 av samme årsak. I følge selger var det totalt 4 berørte leiligheter i 7 etasje. Årsaken er funnet på overliggende terrasser, nærmere bestemt noen sluk i 8. etasje. Dette er i følge selger utbedret.

Også i 2025 måtte det betales inn ekstraordinært en engangssum fra alle eierne av BNK. Denne gangen utgjorde dette ca 155 000 kroner.

Normale vedlikeholdsposter ble noe lavere enn budsjettert. Dette gjorde at sameiet valgte å gjennomføre en ventilasjonsrens med filterbytte, uten at dette gikk utover totalt vedlikeholdsbudsjett.

Innføringen av Norgespris har medført noe lavere energikostnad.

Styret er i startgropen 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.

Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
· Reparasjon av hærverk på postkasser ble utbedret i mars 2025
· Anskaffet en robotklipper som har holdt plenen i normal stand.
· Gjennomført rens av ventilasjonskanalene i bygget
· Taket på heishuset i lagt om, og skader nedover i oppgangen er utbedret.

2024:
· Bekostet utbygger til slutt ny ytterport som ble montert høsten 2024.
· Nye dørbeslag, popnagler og magnetlåser.
· Toalettet på taket har fått montert kvern for å unngå lekkasjer og fortetting.

Arbeid utført i boligen:
2022:
Parketten lagt i 2022.

2018:
- Oppgraderte fliser på badet
- Rainshower-dusj i krom
- Grohe servantarmatur

- Spesialtilpasset garderobeløsning på soverommet, montert av profesjonelt firma
- Egen garderobe-/bodløsning i gangen, montert av profesjonelt firma
- Downlights i entré
- Downlights i gang utenfor bad
- Oppgradert kjøkkenarmatur
- Moderne fotlister
- Oppgradering på toalett knappen (fra hvit plastikk til krom)

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Bjørvika er og har vært i enorm utvikling og det foregår fortsatt byggearbeid i området. Det må påregnes byggearbeid. Naboeiendommer er og vil bli gradvis søkt og og omregulert til boligformål.

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/offentlig eller privat tjenestebygg/kontor/bevertning/energianlegg i følge reguleringsplan S-4825 datert 12.11.2014 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Samt KDP-17 Kommunedelplan for torg og møteplasser datert 22.04.2009.

Pågående plansaker:
Saksnr 201704197
Saken gjelder: BJØRVIKA, FELT C6. Gnr. 234, bnr, 16 m.fl. Brannstasjon, kontor, bolig m.m.
Adresse: Bispegata: C6 ligger i forlengelsen av Barcode med utsyn over Middelalderparken. Planforslaget består av fem bygg som sammen danner et kvartal med flere torg og byrom. De høyeste bygningene ligger inn mot sporområdet i nord, og her kommer det kontor. Dette bidrar til å skjerme de andre bygningene og Middelalderparken fra vind og støy fra togtrafikken.

Boligene ligger mot sør der det er utsikt og gode solforhold. Torgene blir bilfrie og ha et variert aktivitetstilbud. Prosjektet vil bidra til å få på plass boliger, arbeidsplasser og kulturtilbud tett på et sentralt kollektivknutepunkt og nært et flott grøntområde.

Saksnr 201610264
Saken gjelder: LOENGA FELT D5 - D5 - D7. GNR. 234 BNR.101. Hensikten er å avklare rammene for utvikling av Felt D5, samt å legge til rette for en omregulering av Rostocgata gjennom Lohavn.

Saksnr 201510215: Saken gjelder Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen"). Saken gjelder en større ombygging og utvikling av Oslo S og områdene rundt stasjonen. Ny ombygd Oslo S-stasjon, stasjonsalléen, Fjordporten hotell, bygget som omtales som Krystallen, nye byrom, forbindelser og gangarealer rundt Oslo S. Det er et større byutviklingsprosjekt.

Utdrag av pågående byggesaker i området:
Dronning Eufemias gate 39 - 55 - Etablering av uteservering
Saksnummer 202507339
Siste bevegelse Siste dok. 10.04.2026

Wismargata 8 - mulig ulovlig oljeutskiller
Saksnummer 202523275
Siste bevegelse: Siste dok. 18.12.2025

Operagata 77E - endring av fasade - Markiser
Saksnummer 202504255
Siste bevegelse Siste dok. 04.11.2025

Operagata 75 B - fasade og uthengsskilt - NYO3
Saksnummer 202604798
Siste bevegelse Siste dok. 10.06.2026

Operagata 75 C og D - fasadeskilt og uthengskilt - Optiker G Krogh og Norwegian Rain
Saksnummer 202509842
Siste bevegelse Siste dok. 14.10.2025

Operagata 63 C - uthengsskilt - Kösk
Saksnummer 202508936
Siste bevegelse Siste dok. 24.02.2026

Dronning Eufemias gate 12 med flere - mulig ulovlig hotellvirksomhet - Bjørvika Apartments/Vander
Saksnummer 202505054
Siste bevegelse Siste dok. 14.04.2026

Bispevika nord, Operagata 61 A mfl. - skiltplan (Bispevika Nord)
Saksnummer 202519356
Siste bevegelse Siste dok. 21.05.2026

Bispevika nord, Operagata 61 A mfl. - skiltplan (Bispevika Nord)
Saksnummer 202519356
Siste bevegelse Siste dok. 21.05.2026

Dronning Eufemias gate 23 - lovligheten til fettutskiller - Palate - Maaemo
Saksnummer 202504593
Siste bevegelse Siste dok.

Dronning Eufemias gate 30 - endring av planløsning i kontorlokaler
Saksnummer 202602715
Siste bevegelse Siste dok. 07.08.2026

Dronning Eufemias gate 30 - etablering av takterrasse i 10. etasje
Saksnummer 202607869
Siste bevegelse Siste dok. 03.07.2026

Dronning Eufemias gate 30 - etablering av takterrasse i 10. etasje
Saksnummer 202607869
Siste bevegelse Siste dok. 03.07.2026

Dronning Eufemias gate 30 - endring av planløsning i kontorlokaler
Saksnummer 202602715
Siste bevegelse Siste dok. 07.08.2026

Rostockgata 7 - sammenføyning
Saksnummer 202515855
Siste bevegelse Siste dok. 03.06.2026

Rostockgata 7 - sammenføyning
Saksnummer 202515855
Siste bevegelse Siste dok. 03.06.2026

Dronning Eufemias gate 36 - ombygging av areal i kjeller til lager for datalagring
Saksnummer 202519373
Siste bevegelse Siste dok. 01.07.2026

Dronning Eufemias gate 36 - ombygging av areal i kjeller til lager for datalagring
Saksnummer 202519373

Siste bevegelse Siste dok. 01.07.2026

Dronning Eufemias gate 42 - forhåndskonferanse påbygg
Saksnummer 202606962
Siste bevegelse Siste dok. 16.06.2026

Dronning Eufemias gate 42 - forhåndskonferanse påbygg
Saksnummer 202606962
Siste bevegelse Siste dok. 16.06.2026

Rostockgata 4 - bruksendring og ombygging av næringslokaler i 1. etasje til treningsrom
Saksnummer 202607115
Siste bevegelse Siste dok. 13.08.2026

Dronning Eufemias gate 18 - hulltaking i brannskille og rehabilitering av våtrom
Saksnummer 202510674
Siste bevegelse Siste dok. 23.04.2026

Dronning Eufemias gate 18 - hulltaking i brannskille og rehabilitering av våtrom
Saksnummer 202510674
Siste bevegelse Siste dok. 23.04.2026

Dronning Eufemias gate 16 - hulltaking i brannskille i 14. etasje
Saksnummer 202601609
Siste bevegelse Siste dok. 25.06.2026

Dronning Eufemias gate 16 - hulltaking i brannskillende dekke over 14. etasje
Saksnummer 202510994
Siste bevegelse Siste dok. 02.06.2026

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming. Det er montert elektriske panelovner som varmekilde og varme i baderomsgulvet. Elektriske panelovner er montert på begge soverom og i stuen, og det er varme i baderomsgulvet.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
NextGenTel er leverandøren av fiber og (tilbud om) TV. Standard pakke inkludert i felleskostnadene som betales, er "basis internett", dvs 2 Mbps hastighet opp/ned.
De som ønsker raskere nettforbindelse kan bestille dette fra Nextgentel direkte. Gjeldende avtale (inngått i 2021) gir mulighet for å bestille 1000/1000 Mpbs for 149 kr/mnd. Nextgentel kan også tilby forskjellige TV-pakker, men dette er det ikke noen kollektive avtaler på. Med hastighet 1000 Mbps vil det være god kapasitet til å velge 100% internettbaserte løsninger etter eget ønske. (opplysninger hentet fra sameiets nettside)

PARKERINGSFORHOLD
Det medfølger ikke parkeringsplass med salg av leiligheten. Megler har fått opplyst av selger at en av naboene har parkeringsplass med elbillader for salg i Bispevika Nord Kjellersameie. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon. Sameiet har ingen egne gjesteparkeringer eller private garasjeplasser til salgs/leie. En del leiligheter har hjemmel til parkeringsplass i K2 (bak kjøreport), mens alle andre må kjøpe parkering fra Aimo Park, som drifter kommersielt det åpne parkeringshuset i K1/K2. Dersom porten til P-huset er stengt, kan den åpnes med nøkkelbrikken du har til inngangsdøra (på dagtid åpnes porten automatisk når du kjører fram til den). Husk at all inn- og utflytting må skje gjennom kjelleren. Nedkjøringen er fra Wismargata og oppstillingen er avsatt i K1 og K2. Vareleveringsplassene i K1 kan kun benyttes til av- og pålessing. Det er kun kjørehøyde for biler på 2,1 m videre inn

i garasjen, mens i vareleveringen kan en kjøre bil opptil ca 3,8 meters høyde. Aimo Parks vanlige takster for parkering gjelder også i lastesonen i K1.

Enkelte som eier P-plass i kjelleren leier ut sine plasser privat, og disse er også noen ganger til salgs(de kan selges til seksjonseiere i sameiene som deler kjelleranlegget). Følg med i Facebook-gruppa "Bispevika Nord kjellersameie" for eventuelle utleier/salg. For leie av p-plass, sendes mail til leieplass@aimopark.no (merk med Bjørvika P-hus) eller inngå avtale via Aimo Parks app (søk opp "Bjørvika P-hus").

Aimo Park har ingen egne satser for parkering av MC/moped i det åpne området, så der gjelder samme satser som for bil. Det kan derimot kjøpes "sesongparkering" for MC/moped inne i det lukkede området i K2. Denne parkeringen kjøpes gjennom Aimo Parks app (søk opp "Bispevika Nord kjellersameie (MC)" i appen for å tegne avtale. (Info hentet fra nettsiden til sameiet)

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

I husordensreglene fremgår det også at biler og andre kjøretøyer ikke skal parkeres på sameiets område. Passasjen fra gaten skal ikke brukes for bilankomst. Dette gjelder også ved ut- og innflytting eller varelevering.

Deler av kjelleretasjene utenfor sameiets eiendom er organisert som Bispevika Nord Kjellersameie. Anleggseiendommen består blant annet av parkeringsplasser.

Parkeringsselskapets sameieandeler med tilhørende rett til parkeringsplass i Anleggseiendommen kan overdras enkeltvis til boligseksjoner beliggende i Bispevika Nord Kjellersameie (K1660) til markedspris.

VEI/VANN/KLOAKK
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID
Barnehager: Strekkoden barnehage (1-5 år) 4 min og ca. 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ... 8 min og ca. 0.6 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 14 min

Skoler
Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 11 min gange
Vahl skole (1-7 kl.) - 20 min gange
Tøyen skole (1-7 kl.) - 20 min gange
Jordal skole (8-10 kl.) - 20 min gange
Sofienberg skole (8-10 kl.) - 6 min kjøring
Heltberg gymnas (gymnas) - 18 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
Med trikk og buss rett utenfor døren og Flytoget til Gardermoen like i nærheten er det enkelt å komme seg både rundt i Oslo og videre ut av byen. Oslo S ligger kun en kort spasertur unna og gir et bredt utvalg av tog- og kollektivforbindelser. Her kommer man seg rundt både lokalt, til Oslo Lufthavn og Sverige. Med bil har du rask adkomst til E18, E6 og ringveiene. Bjørvika er et naturlig knutepunkt som gjør det enkelt å komme seg dit du skal.

ADGANG TIL UTLEIE
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 22.08.2022. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

RADONMÅLING
Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med særlig høy aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

INNHOLD
Leiligheten ligger i 4 etasje med enkel tilgang via heis og inneholder: Romslig baderom, stor åpen stue-og kjøkkenløsning, 2 soverom og gang. I tillegg godt med lagringsplass i to interne bod hvorav en i gang og i ett av soverommene. Leiligheten disponerer i tillegg en ekstern bod i kjeller på ca. 6 kvm. merket med H0401. (Bod er påvist av eier).

Egen balkong og felles takterrasse for alle beboerne i sameie. Felles takterrasse ligger i samme bygg med enkel tilgang via heis direkte opp. I tillegg har sameiet kajakk og kano til utleie blant beboerne.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 19.08.2026, utført av Erik Øyum .

STANDARD
Velkommen til Dronning Eufemias gate 47, presentert av Kari Skottun i Notar. Her får du en gjennomgående og innbydende 3-roms selveierleilighet med god standard som kun har hatt én eier.

Leiligheten har en svært god og funksjonell planløsning, noe selger har satt stor pris på. Her er det enkelt å innrede, samtidig som hver kvadratmeter er godt utnyttet. Ved kjøp fra utbygger gjorde selger flere gjennomtenkte tilvalg, med gode materialer og kvalitetsleverandører som gir boligen et personlig og helhetlig preg.

Fargepaletten er holdt i duse, tidløse toner som skaper en rolig og behagelig atmosfære. Kjøkkenet er levert av Sigdal og har integrerte Siemens hvitevarer. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er sosial og lys, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den gode takhøyden og svært gode planløsningen bidrar ytterligere til en luftig romfølelse, og selger har selv blitt positivt overrasket over hvor romslig leiligheten oppleves.

Begge soverommene vender mot sameiets rolige bakgård, noe som gir gode forutsetninger for en rolig natts søvn.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig, nordvestvendt balkong med god plass til både sofagruppe, grill og ønsket utemøblement. Her kan du også nyte utsyn mot sjøen. Ønsker du enda mer sol og utsikt, kan sameiets store takterrasse i byggets 9. etasje benyttes. Her er det lagt til rette med ulike soner som passer til både avslapning og sosialt samvær.

Baderommet er romslig og delikat, og selger valgte andre mer ekslusive tilvalg på badet enn normalleveransen. Herav duse og tidløse fliser, fossefallsdusj og servantbatteri fra Grohe som tilvalg på baderommet. Dette gir badet et mer gjennomført og ekslusivt preg.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, som bidrar til et godt inneklima. Det er også gode garderobe- og oppbevaringsløsninger, blant annet i entréen og på soverommene. I tillegg godt med oppbevaring i ekstern bod i kjeller.

Det er innhentet en utleievurdering fra Utleiemegleren, som har estimert en månedlig leieinntekt på ca. kr 27.000,-.

Tilvalg av utstyr i 2018 som gjør leiligheten ekstra delikat og innbydende:
- Oppgraderte fliser på badet
- Regnfallsdusj i krom
- Grohe servantarmatur
- Spesialtilpasset garderobeløsning på soverommet, montert av profesjonelt firma
- Egen garderobe-/bodløsning i gangen, montert av profesjonelt firma
- Downlights i entré
- Downlights i gang utenfor bad
- Oppgradert kjøkkenarmatur
- Moderne fotlister
- Oppgradering på toalett knappen (fra hvit plastikk til krom)

Entre
Velkommen inn! Entreen er innbydende og setter tonen for resten av leiligheten. Her får du umiddelbart en god følelse! 1- stavs parkett på gulv og malte flater. Oppgraderte downlights i taket. Praktisk bod med spesialtilpasset garderobe-/bodløsning montert av profesjonelt firma for god og ryddig oppbevaring. Dørcalling og sikringsskap på vegg med automatsikringer. Det er fremvist samsvarserklæring på ny installasjon i leiligheten datert 2018. Arbeidene er utført av Sønnico AS. Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen og er tilbaketrukket på ene veggen. Løsningen er både arealeffektiv og sosial slik at man kan underholde gjestene mens man forbereder festmiddagen. Kjøkken er fra kvalitetsleverandøren Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Kjøkkenarmatur er oppgradert fra normalleveransen for et mer ekslusivt preg. Integrerte hvitevarer fra Siemens. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Komfyrvakt og lekkasjestopper. Ventilator tilkoblet kanal og avtrekksventil med konstant avtrekk.

Stue
Åpen og lys stue med store vindusflater fra gulv til tak, som gir rikelig med naturlig lys. Selger opplever leiligheten som svært lys, blant annet fordi Dronninglunden reflekterer mye sollys inn i boligen. Stuen har en god takhøyde på ca. 270 cm og en planløsning med plass til flere soner med sofagruppe, spiseplass eller annen ønsket møblering.

Fra stuen er det direkte utgang til den ca. 8 kvm store balkongen via skyvedør. På sommeren kan døren stå åpen og skape en naturlig og herlig forlengelse av stuen. Balkongen har god plass til både sittegruppe, spiseplass og øvrig ønsket utemøblement.

Balkong
Romslig balkong på hele 8 kvm. med direkte utgang fra stuen og har flott utsyn mot sjøen. Balkongen er omtrent nordvestvendt og har glassrekkverk og treplatting. Her er det god plass til sittegruppe og ønsket utemøblement. Ifølge selger er det sol på balkongen fra ca. kl. 14-17 sommerstid. Balkongen er også utstyrt med lys og stikkontakt, og ligger godt til rette for hyggelige sommerkvelder utendørs.

Felles takterrase
I tillegg til stor egen balkong har boligen svært enkel adkomst til takterrassen, faktisk en av de enkleste i sameiet. Dette da takterrassen ligger i samme bygg som leiligheten og da har enkel adkomst via heis. Her finnes flere hyggelige soner, blant annet område med elektrisk grill og langbord med stoler som kan leies til festlige anledninger. I tillegg er det lekeområder for barna og flere fine områder for soling, som benyttes etter

først-til-mølla-prinsippet. Nydelig utsikt utover Oslofjorden og nærområdet. Beboerne har også mulighet til å booke flere soner på takterrassen til begivenheter etter styrets gjeldende retningslinjer.

Hovedsoverom-Soverom 1
Leiligheten har to soverom, begge vendt mot den rolige bakgården, noe som gir gode forutsetninger for en behagelig og uforstyrret nattesøvn. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og oppleves lyst og innbydende med naturlig lysinnslipp fra vindu. Her er det rikelig med oppbevaringsplass i en spesialtilpasset skyvedørsgarderobe, profesjonelt montert, med praktiske skuffer, hyller og oppheng.

Soverom 2
Et plass effektivt og fleksibelt rom som passer godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor – eller en kombinasjon etter behov. Rommet har praktisk oppbevaring i bod/kott, som gir god plass til klær, utstyr og annet du ønsker å holde unna.

Baderom
Lekkert og moderne, flislagt baderom fra byggeåret. Ved oppføringen valgte selger flere oppgraderinger, blant annet oppgraderte fliser, fossefallsdusj i krom og Grohe servantarmatur noe som gir et mer ekslusivt preg. Badet er levert som baderomskabin fra Probad og har praktisk dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten, samt behagelig gulvvarme. (Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke handelen). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer og har ikke opplevd problemer med badet. En gjennomtenkt løsning med praktisk skyvedør inn til baderommet slik at døren ikke tar opp plass ut mot gangen.

Kajakker og kano
Sameiet har anskaffet to kajakker og en kano til bruk for beboere i bygget. Alle som ønsker å bruke kajakk eller kano, må reservere dette gjennom bookingsidene i sameiets system Bonabo. 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 sameiet har valgt a beholde dette som et tilbud til all eksionseiere og faste leieboere som ønsker det, og som har gjennomgått en kort opplæring innen utleiesystemet.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE
Medfølger ikke: Vaskemaskin og tørketrommel på baderom medfølger ikke.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 6 m² Kjellerbod
4. etasje
BRA-i: 68 m² Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, kott og bod

TBA fordelt på etasje
4. etasje
8 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Boligbygg med flere boenheter
Himlingshøyde er ca. 270 cm. i stuen.
Balkong (TBA) avrundet til 8 m².
Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6,3 m². Boden er merket med H0401. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet - Byggetegninger
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

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

Kommentar: Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 9 700 000,-

INFO EIENDOMSSKATT
Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2026 er fastsatt til 3,7 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 900 000 millioner kroner. Selger har ikke oppgitt at det betales eiendomsskatt. I følge eiendomsskattelister i Oslo kommune er det beregnet et formuesgrunnlag på kr. 4 696 924 på denne eiendommen. Ved salg til prisantydning vil dette bli høyere og det vil medføre eiendomsskatt. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

VELFORENING/HUSEIERLAG
Bispevika og Barcode velforening: Gjennom året har det vært flere møter mellom boligsameiene i området, med utgangspunkt i innbruddsbølgen som var for et par år siden. Dette har blitt et arbeid fram mot å opprette en velforening, som Eufemias hage var med på å stifte like over nyttår 2026. Velforeningen vil være en arena for mer samhandling på tvers av de enkelte sameiene i området.

FELLESKOSTNADER
Kr. 3 168,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER
Felleskostnader inkluderer blant annet felles forsikringer, kommunale avgifter/renovasjon, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar m.m.

Forretningsfører USBL informerer at selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Det forutsettes at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 677 473,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 6 709 891,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 9 700 000,- (Prisantydning)

---
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 242 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 255 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 9 955 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

301/207/460/46:
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

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

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: 46
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

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

Heftelser i eiendomsrett:

10.03.2014 - Dokumentnr: 2014/196801-2/200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 207 BNR: 460

10.03.2014 - Dokumentnr: 2014/196801-3/200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 207 BNR: 460

10.03.2014 - Dokumentnr: 2014/196835-2/200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 207 BNR: 460

10.03.2014 - Dokumentnr: 2014/196835-3/200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 207 BNR: 460

07.10.2015 - Dokumentnr: 2015/924713-1/200 - Best. om adkomstrett
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra
kommunen
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 207 BNR: 460

19.04.2018 - Dokumentnr: 2018/669057-1/200 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 207 BNR: 459
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 207 BNR: 483
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 123
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 207 BNR: 460

19.04.2018 - Dokumentnr: 2018/669057-3/200 - Bestemmelse om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 207 BNR: 483
Adkomstretten gjelder for samtlige brukere av gnr.
207 bnr. 483
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 207 BNR: 460

19.04.2018 - Dokumentnr: 2018/669057-6/200 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for
reparasjon og vedlikehold av
bygninger/anlegg/konstruksjoner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 207 BNR: 460

22.06.2021 - Dokumentnr: 2021/756168-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 7 100 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817

04.11.2022 - Dokumentnr: 2022/1256694-1/200 - Endring ved fusjon
FRA: NORDEA DIRECT BANK ASA
ORG.NR: 990 323 429
TIL: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817

FORSIKRINGSSELSKAP
Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER
92643218

OM SAMEIET
Sameiet består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.
Eiendommen er oppført på gårds nr. 207 og bruks nr 460 i Oslo Kommune
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

-Daglige vaktmestertjenester og service av Eufemias Hage blir utført av USBL Boservice, som har "base" hos Servicesenteret/Bo i Bjørvika i første etasje i bygget.
-Hjemmesiden http://www.sameieteufemiashage.no/ og Facebook-gruppen "Vi som bor i Eufemias Hage" er egnet for å innhente rask og enkel informasjon om sameiet.
-I UBSLs portal Bonabo er det muligheter for å booke soner på taket eller kano/kajakk, samt oppdatere kontaktinformasjon til eiere og leieboere

Bispevika Nord kjellersameie (BNK)
Sameiet Eufemias hage er eier av 22,37 % av BNK, som består av de delte arealene under bakken i sameiets del av Bispevika. Dette arealet består i hovedsak av garasjeplasser (private og Aimo Parks P-hus), men også en del felles arealer for drift av næring og boligbyggene.

Gjennom perioden har EHs styreleder sittet som styremedlem i BNK, og sameiet har meldt inn saker ved behov til BNK, som både er samarbeidspartner og noen gang motpart der sameiet er uenige om enkeltsaker.

Av temaer som er relevante for Eufemias hage har BNK jobbet med å få montert en sykkelvaskebinge for

beboere i sameiene, de har gjort reparasjoner og utbedringer på garasjeportene, og de har prøvd å få bukt med at vannsøl samler seg i K1 (og trenger gjennom til bodene våre). Dekket er forsterket med epoxy og utbedret ref. mail fra selger i følge styret.

I løpet av 2025 er det også blitt mer kontroll på økonomiske forhold i BNK etter mange år med feilavregning, slik at Eufemias hages løpende innbetalinger nå kan forventes å dekke vår andel av kostnaden uten ekstraordinære innbetalinger som det har vært tidligere.

I sameiet finnes det også flere praktiske og hyggelige fellesfasiliteter. Beboerne kan benytte sameiets to kajakker og kano kostnadsfritt, og det tilbys også opplæring for dem som ønsker det. En flott mulighet til å komme seg ut på fjorden og nyte nærområdet fra vannet.

Sameiet har også en praktisk lastesykkel som beboerne kan låne kostnadsfritt. Den er svært nyttig når større ting skal fraktes, enten det er pakker, innkjøp eller avfall til gjenvinningsstasjonen på Sørenga.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takterrassen i 9. etasje. Sameiet har også kajakker og kanoer som ble innkjøpt i 2022.

Pågående saker:
- Styret har jobbet med vanninntrengning i DEG 47 og DEG 49. Dette er et arbeid som har pågått under noe tid og som vil pågå også utover våren/sommeren. Utarbeidet i følge selger.
- Det har vært uavklart vanninntrengning i flere leiligheter i 7. etasje i flere oppganger. Vanninntrengningen skyldtes feil ved slukene på terrassene i 8. etasje. Utbedringsarbeidene er nå i sluttfasen. De fleste terrassene er ferdig utbedret, mens noen få gjenstår og ifølge opplysninger fra styret, formidlet i e-post fra selger, skal disse være ferdigstilt om kort tid.
- Styret har kontinuerlig jobbet med sikkerheten i sameiet og i nærliggende areal som Bispevika Nord Kjellersameie (BNK).
- Styret har deltatt i dialogmøter mellom boligsameiene og andre interessenter i Bjørvika rundt mulige felles sikkerhetstiltak for hele området.
- Arbeidet fram mot å opprette en velforening, som Eufemias hage var med på å stifte like over nyttår 2026.
- Styret er i startgropen med å utarbeide en vedlikeholdsplan for å kartlegge fremtidige behov for vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger av bygget, ettersom nybygggarantien er utgått.
- I løpet av 2025 er det foretatt nødvendig løpende vedlikehold gjennom vaktmestertjenesten, i tillegg til en dugnad i mai med påfølgende sosial sammenkomst.

KOMMENTAR FELLESGJELD
Det foreligger pt. ingen fellesgjeld i sameiet i følge forretningsfører.

ANDEL FORMUE
Kr. 21 178,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Styrets arbeid:
I året som har gått har styret avholdt 12 ordinære styremøter (ett i starten av hver måned), samt ett kort ekstraordinært møte for å godkjenne årsbudsjettet.

Bispevika Nord kjellersameie (BNK)
Sameiet Eufemias hage er eier av 22,37 % av BNK, som består av de delte arealene under bakken i vår del av Bispevika. Dette arealet består i hovedsak av garasjeplasser (private og Aimo Parks P-hus), men også en del felles arealer for drift av næring og boligbyggene.

Gjennom perioden har EHs styreleder sittet som styremedlem i BNK, og vi har meldt inn saker ved behov til BNK, som både er samarbeidspartner og noen gang motpart der vi er uenige om enkeltsaker.

Av temaer som er relevante for Eufemias hage har BNK jobbet med å få montert en sykkelvaskebinge for beboere i sameiene, de har gjort reparasjoner og utbedringer på garasjeportene, og de har prøvd å få bukt med at vannsøl samler seg i K1 (og trenger
gjennom til bodene våre). Dette arbeidet er ikke i mål, men fortsetter i 2026. I løpet av 2025 er det også blitt mer kontroll på økonomiske forhold i BNK etter mange år med feilavregning, slik at Eufemias hages løpende innbetalinger nå kan forventes å dekke vår
andel av kostnaden uten ekstraordinære innbetalinger som det har vært tidligere.

Sosiale aktiviteter
I 2025 er det gjennomført felles samling på takterrassen etter dugnaden i mai, samt "førjulsgløgg" i desember. Dette er gjennomført som et samarbeid mellom styret og andre engasjerte beboere.

Økonomi
Sameiets regnskapsmessige resultat ble et overskudd på kr 419 007,- etter finansposter.

Det var for 2025 budsjettert med et lite overskudd.
Detaljene finnes i regnskapet, men følgende faktorer gir hovedlinjene i det regnskapsmessige resultatet:
-Også i 2025 måtte det betales inn ekstraordinært en engangssum fra alle eierne av BNK. Denne gangen utgjorde dette ca 155 000 kroner.
-Avregning av varmtvann/fjernvarme er et tilbakevendende "problem". Det ble i løpet av året endret hvordan disse kostnadene blir avregnet, dette gir noe utslag i regnskapet for 2025.
-Normale vedlikeholdsposter ble noe lavere enn budsjettert. Dette gjorde at sameiet valgte å gjennomføre en ventilasjonsrens med filterbytte, uten at dette gikk utover totalt vedlikeholdsbudsjett.
-Innføringen av Norgespris har medført noe lavere energikostnad.

Sameiet har fortsatt god økonomi, og de grepene som ble gjort i 2024/25 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 sameiet utgjør kr 2 826 563 per 31.12.2025. Sameiets finansielle situasjon er dermed meget solid.

Budsjettet for 2026 er behandlet og vedtatt av styret i styremøte 17. november 2025. Budsjettet er fastsatt med et tilnærmet balansert resultat. Styret valgte i budsjettbehandlingen å holde seksjonseiernes felleskostnad uendret. Felleskostnader skal dekke reell driftskostnad over tid, deriblant vedlikehold, ikke være oppsparing av fellesformue. Sameiet vil fortsatt ha en sunn økonomi.

Styret er i startgropen 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.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (14 927,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (419 007,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND
Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER
Boligbyggelaget USBL

FORKJØPSRETT
Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

STYREGODKJENNELSE
Overdragelse må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Utdrag fra husordensregler verdt å bemerke seg:
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 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.

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 vektere, 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

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 farge valg. 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.

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.

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill i terrasse/balkong. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen 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. Branndørene skal alltid være lukket. Sikringsskap skal holdes låst.

Utdrag fra vedtektene særlig verdt å bemerke seg:
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

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.

Det avholdes dugnad i sameiet. I 2025 ble det gjennomført felles samling på takterrassen etter dugnaden i mai, samt"førjulsgløgg" i desember.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier. Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

-Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.
-Selger har godkjent innhold i salgsoppgaven.
-Styret minner om at filterskifte og rens/vedlikehold av disse vifteenhetene er seksjonseiers eget ansvar.

Foto/bilder: Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen. Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene

kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.¨

Plantegninger: Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

LEGALPANT
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
08.11.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER
Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
Epost: kari@notar.no
Mobil: 911 62 767

MEGLERS VEDERLAG
Fastpris vederlag	kr.	58 000,-	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	18 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) 2 visninger inkludert deretter kr. 3 000,-			(inkl. mva.)
Fotografering	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON
BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Megleropplysninger forretningsfører datert 13.08.2026
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling til årsmøte 15.04.2026 med årsberetning
Protokoll oridinært årsmøte 2026
Protokoll ordinært årsmøte 2025
Ferdigattest datert 22.08.2022

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

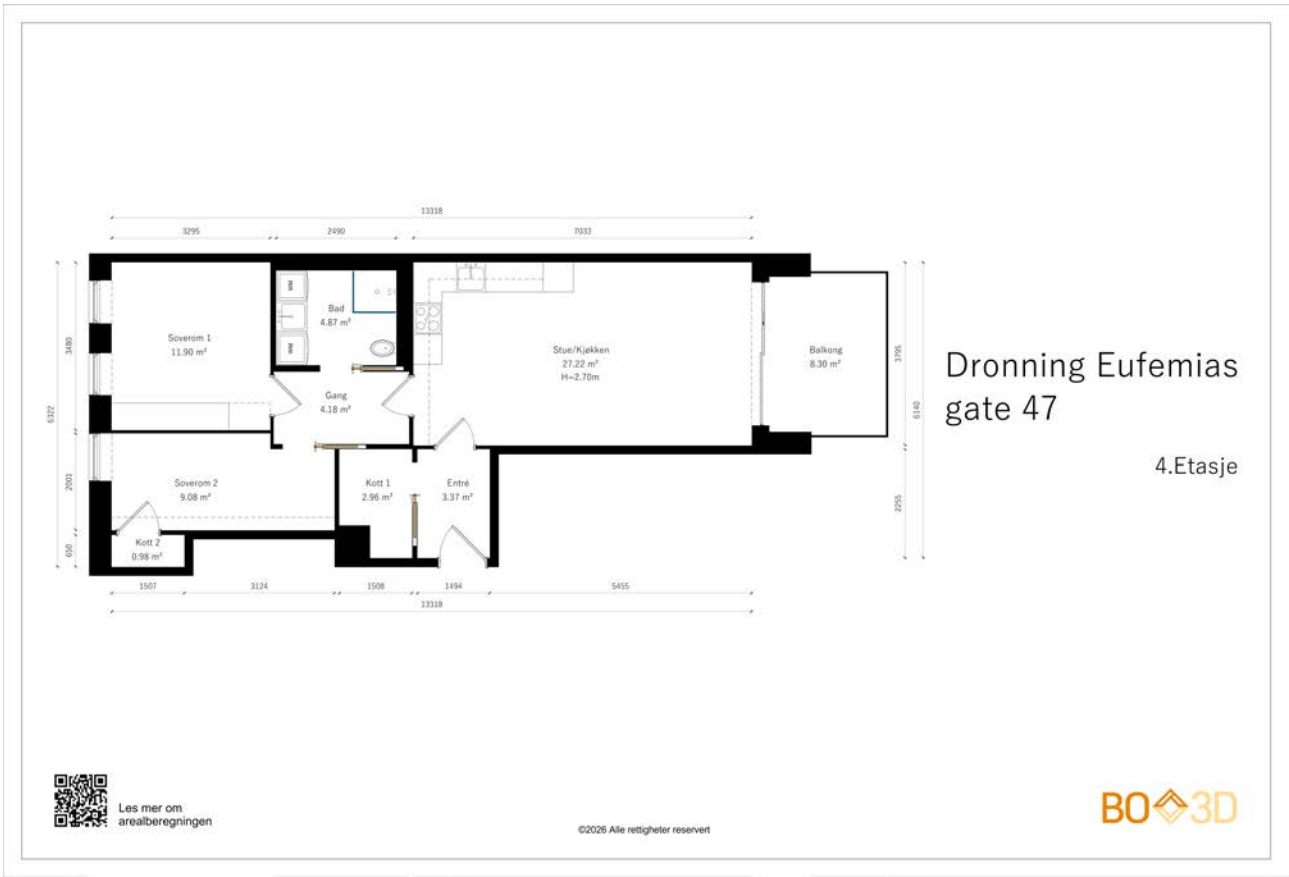
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Takstmanns Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

DRONNING EUFEMIAS GATE 47

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Megleropplysninger forretningsfører datert 13.08.2026
Vedtekter
Husordensregler
Inkalling til årsmøte 15.04.2026 med årsberetning
Protokoll oridinært årsmøte 2026
Protokoll ordinært årsmøte 2025
Ferdigattest datert 22.08.2022

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Gamle Oslo

Oppdragsnr.
18-0042/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Angelica Hornesjö	Erlend Jacobsen

Gateadresse
Dronning Eufemias gate 47

Poststed	Postnr
OSLO	0194

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94719610

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0042/26

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært fire berørte leiligheter med vanninntrenging i 7. etasje. Det gjelder leiligheter i DEG 47, 49 og 53. Årsaken er funnet på overliggende terrasser, nærmere bestemt noen sluk i 8. etasje. Utbedring av disse er nå i sluttfasen. Det er ikke registrert noe videre nedover i etasjene, det er undersøkt av styret. I tillegg har sameiet hatt lekkasje i heis/trappehus i DEG 47 og 51 av samme årsak. Disse er nå utbedret.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Området bygges ut med en del endringer.

Document reference: 18-0042/26

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har sjekket vannkvalitet, fant ingen feil. Utbygger har sjekket vinduer og balkongdører, fant ingen feil.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0042/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18-0042/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Angelica Hornesjø	0e550da2f1de9003d994acf609c1878eb3d50bf3	14.08.2026 20:23:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Jacobsen	e16d143f96dc9cdfa2babe8c65e996a633787126	14.08.2026 20:21:17 UTC	Signer authenticated by One time code

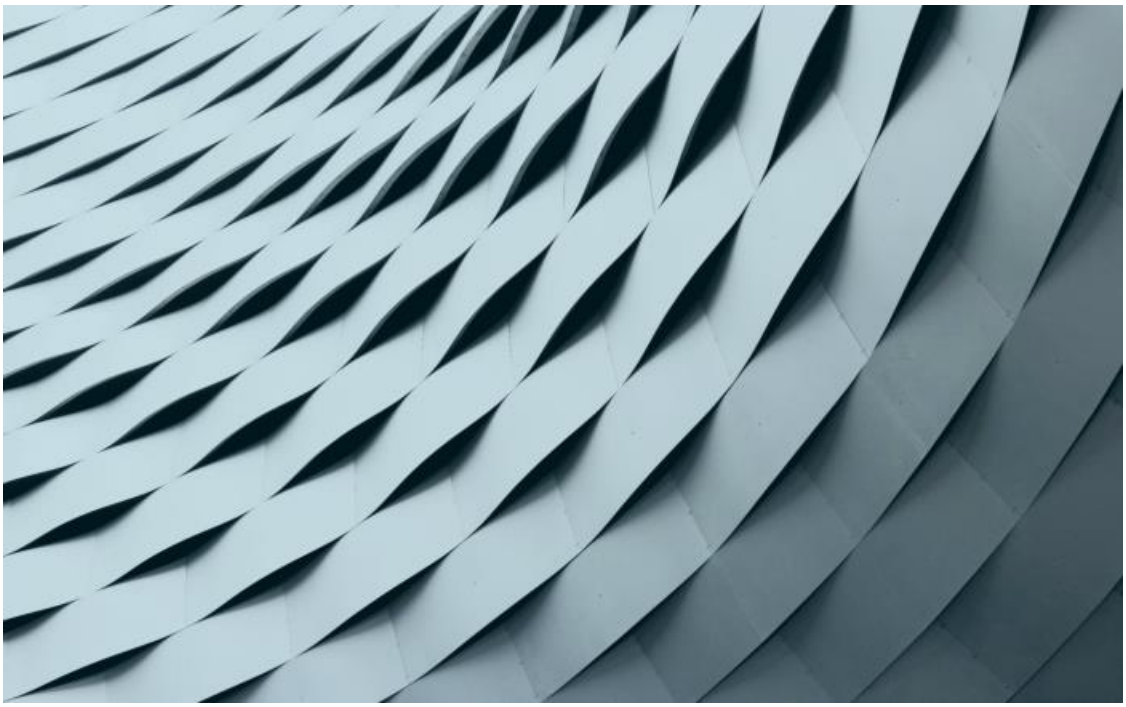
Document reference: 18-0042/26

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Dronning Eufemias gate 47, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 207, bnr. 460, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3454 **Eiendomsverdi ref nr:** RJ2107

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Balkong i betong med rekkverk i glass. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 8,3 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Boligen har etasjeskille i betong trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Profilerte innerdører med terskler. Skyvedører til bad, ett soverom og bod.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde på begge soverom og i stuen. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Eier opplyser at det er spesialtilpasset garderobeinnredning fra leverandør på hovedsoverommet og i boden i gangen.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderomskabin fra Probad med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og trommel under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra byggeår.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil med konstant avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper. Bad: Rørskap i himlingen med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i bod, kjøkken og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i boden. Betjening på display plassert i gangen utenfor badet.

Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 13 kurser.

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC) og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

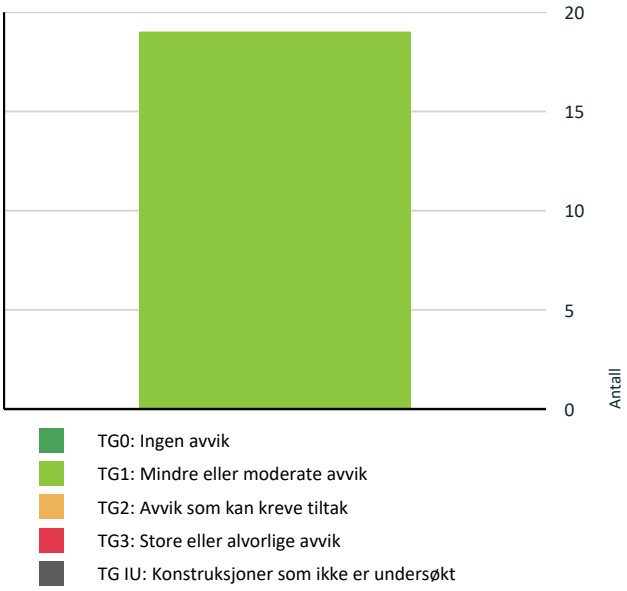
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

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
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i glass. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm. Balkongen er på ca. 8,3 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: 1- stavs parkett. Parketten er lagt i 2022. (Ref. eier).

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheng etc.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Størst avvik er målt i stuen med ca. 1-2 mm. gjennom hele rommet og ca. 1 mm. over 2 meter.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med særlig høy aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. Skyvedører til bad, ett soverom og bod.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde på begge soverom og i stuen. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Inredning

Beskrivelse

Eier opplyser at det er spesialtilpasset garderobeinnredning fra leverandør på hovedsoverommet og i boden i gangen.

Dette punktet er ikke del av tilstandsrapport og er ikke vurdert. Punktet er kun ment som informasjon.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderomskabin fra Probad med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og trommel under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår. Det ble bestilt noen oppgraderinger i forbindelse med kjøp. Det er oppgraderte fliser, servant med servantbatteri og regnskogdusj.

Eier bestilte tilvalg med oppgraderte fliser, armatur og regnskogdusj på badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom som godkjennes for denne type rapporter er eksempelvis ferdigattest hvor det er krav til uavhengig kontroll, dokumentert vanntest/tetthetsprøving med henvisning til byggebransjens våtromsnorm (BVN), informasjon om type tettesjikt med skriftlig bekreftelse fra entreprenør, sjekklister etc.

I dette tilfellet foreligger det ferdigattest med krav til uavhengig kontroll.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme. Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjen.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin og trommel under benkeplate. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning under doskålen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisternen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra byggeår. Det er gjort tilvalg med oppgradering av blandebatteri/vask på kjøkkenet.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil med konstant avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper. Bad: Rørskap i himlingen med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket.



Rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i bod, kjøkken og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i boden. Betjening på display plassert i gangen utenfor badet.

Eier opplyser at det er tegnet abonnement på filtere som kommer i posten ved behov og at filterbytte er utført på foreskrevne intervaller. (To ganger i året).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 13 kurser.

Det er fremvist samsvarserklæring på ny installasjon i leiligheten datert 2018. Arbeidene er utført av Sønnico AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Det er levert integrerte downlights i leiligheten som tilvalg. (Ref. eier).

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC) og sprinkleranlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

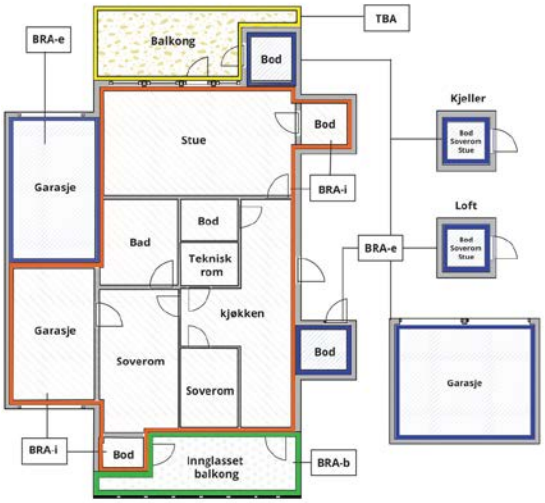
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	68			68	8
Kjeller		6		6	
SUM	**68**	**6**			**8**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, kott, bod		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 270 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 8 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6,3 m². Boden er merket med H0401. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Angelica Ulrika Kristina Hornesjö	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	207	460		46	3134 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Dronning Eufemias gate 47

Hjemmelshaver
Hornesjö Angelica Ulrika Kristina, Jacobsen Erlend

Kommentar
Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12.2025. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Eufemias Hage	68 / 10868	USBL	821215382

Felles formue
Kr. 21 178 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Bjørvika i Oslo. Kort vei til sentrum, serveringssteder, forretninger, badeanlegg med mer. Godt utbygget kollektivtilbud i området. Nærmeste matforretning er Meny Bjørvika og Kiwi Barcode.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsplan S-4825.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92643218			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	20.08.2026	Revidert teksten om beliggenhet.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

05.11.2026

Dronning Eufemias gate 47, 0194 OSLO

Gnr. **207** Brnr. **460**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

27 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: Utleiemegleren.no



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Grønland Og Bjørvika

Jens Niklas Guy Lundström
Eiendomsmegler

E-post: niklas.lundstrom@utleiemegleren.no
Tlf: 90718528

Dronning Eufemias gate 47

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Bjørvika Totalt 20 ulike linjer	3 min 0.2 km
Bjørvika Linje 13, 19	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 0.5 km
Grønland Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	13 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	41 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	20 min 1.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	20 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	20 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	6 min 2.2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	18 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	22 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

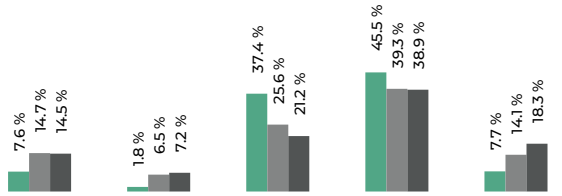
Kvalitet på skolene

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

Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ... 70 barn	8 min 0.6 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Barcode	3 min
Meny Bjørvika	3 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NOTAR - Oslo Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Tog/t-bane

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

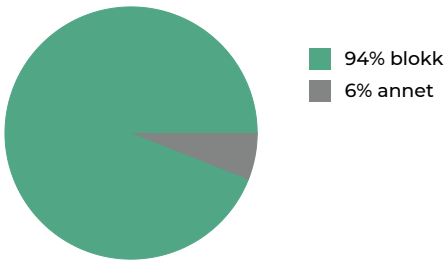
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

Gamlebyen skole Ballspill	9 min 0.7 km
Ruinparken balløkke Ballspill	11 min 0.8 km
SATS Bjørvika	3 min
Barry's Barcode	4 min

Boligmasse



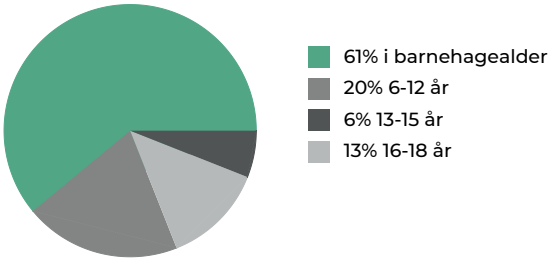
«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

Sitat fra en lokalkjent

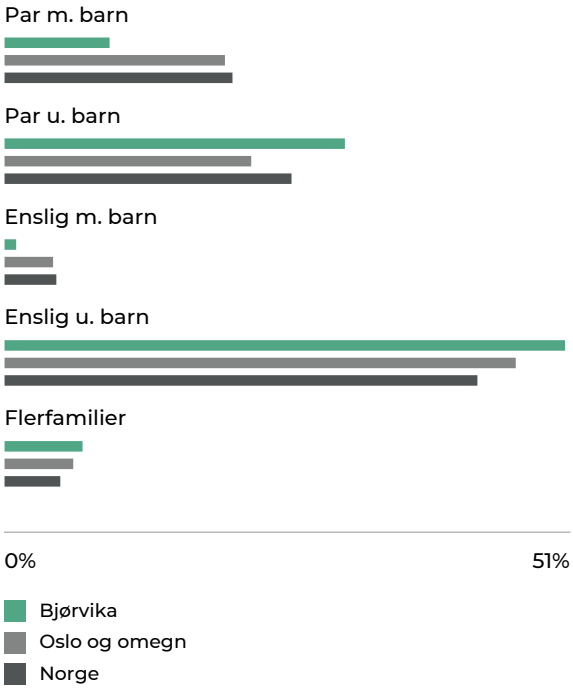
Varer/Tjenester

Barcode	3 min
Ditt Apotek Opera	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



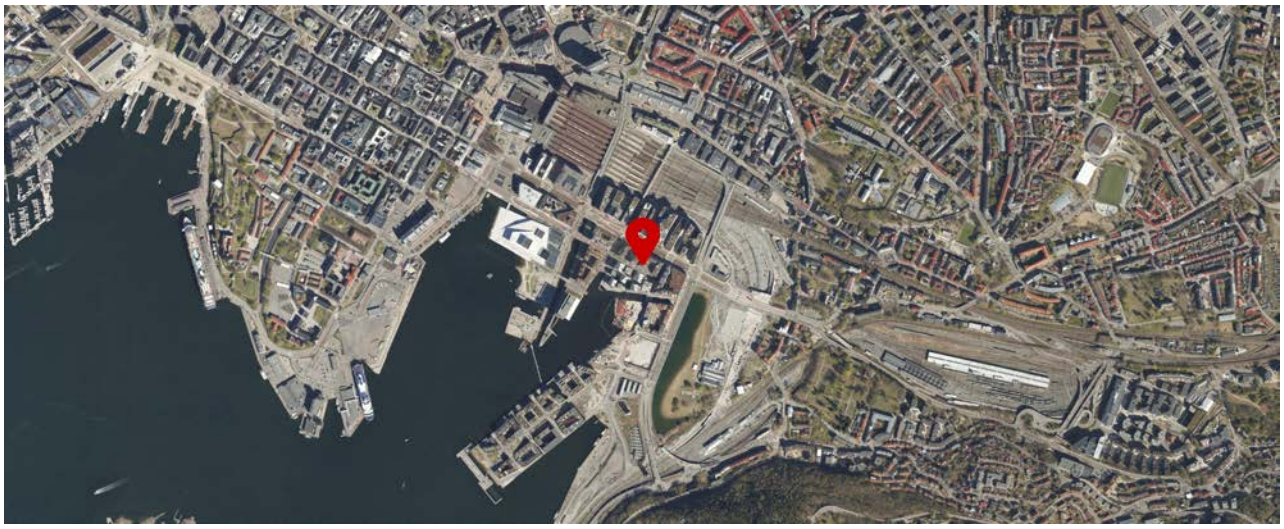
Familiesammensetning

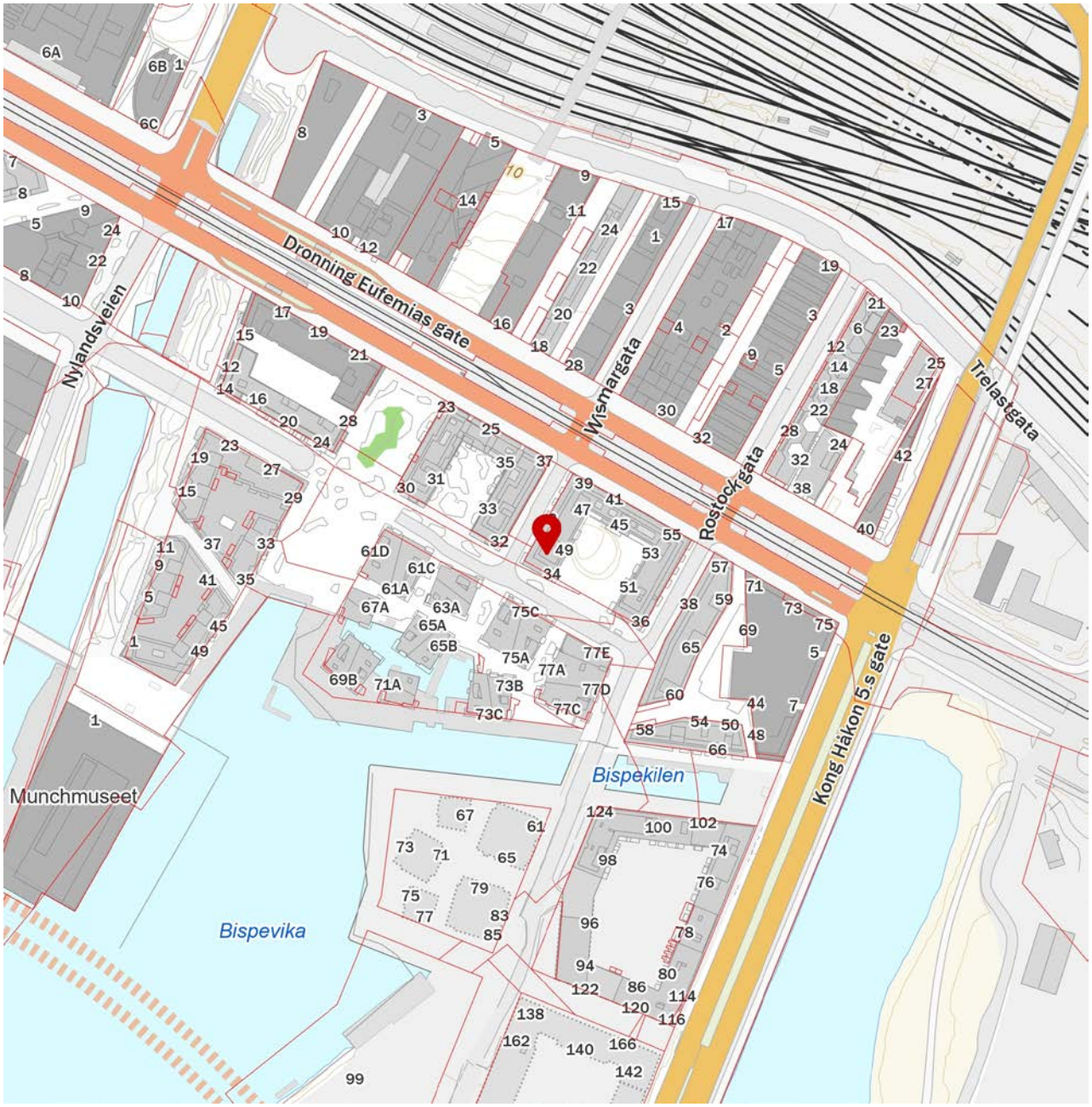


Sivilstand

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

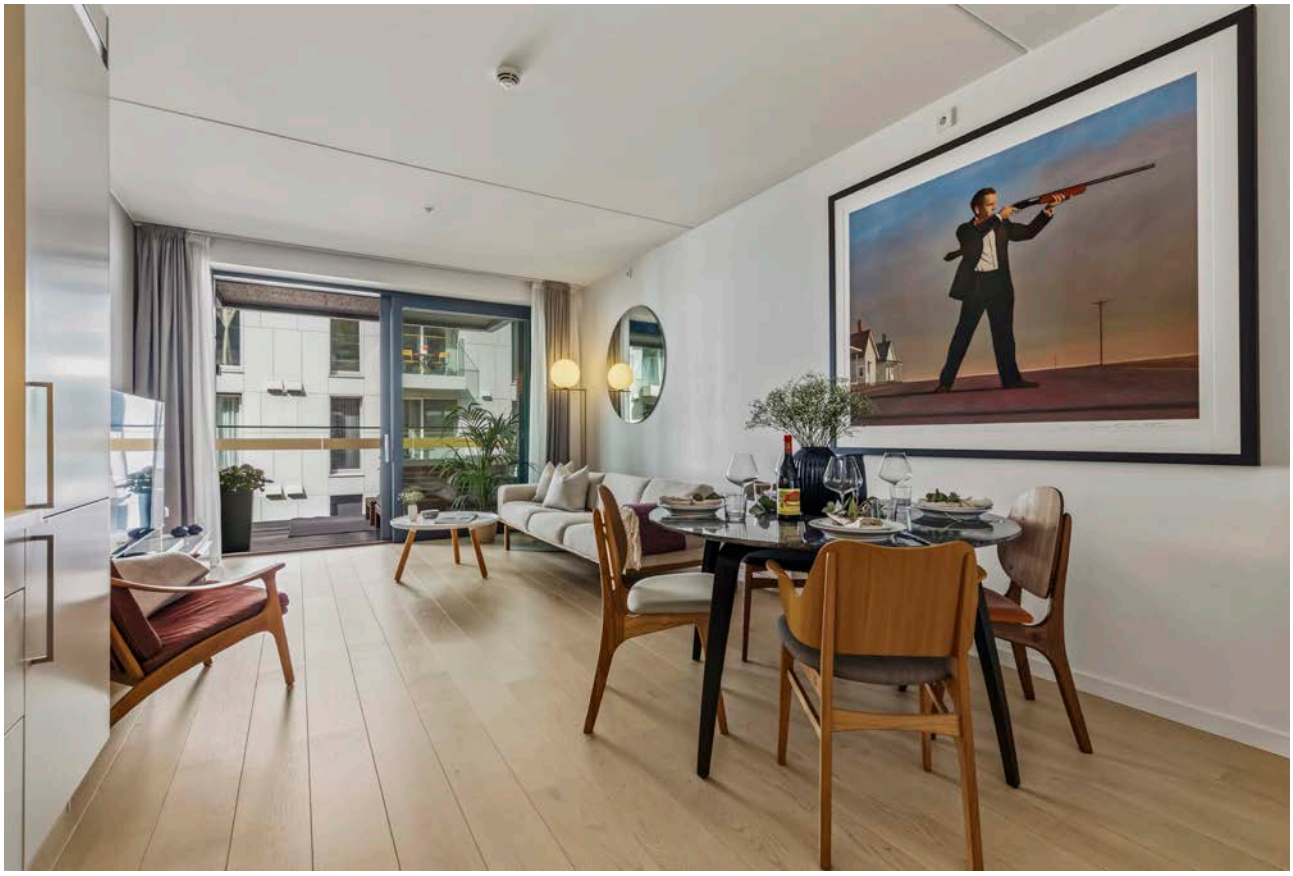
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NOTAR - Oslo Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

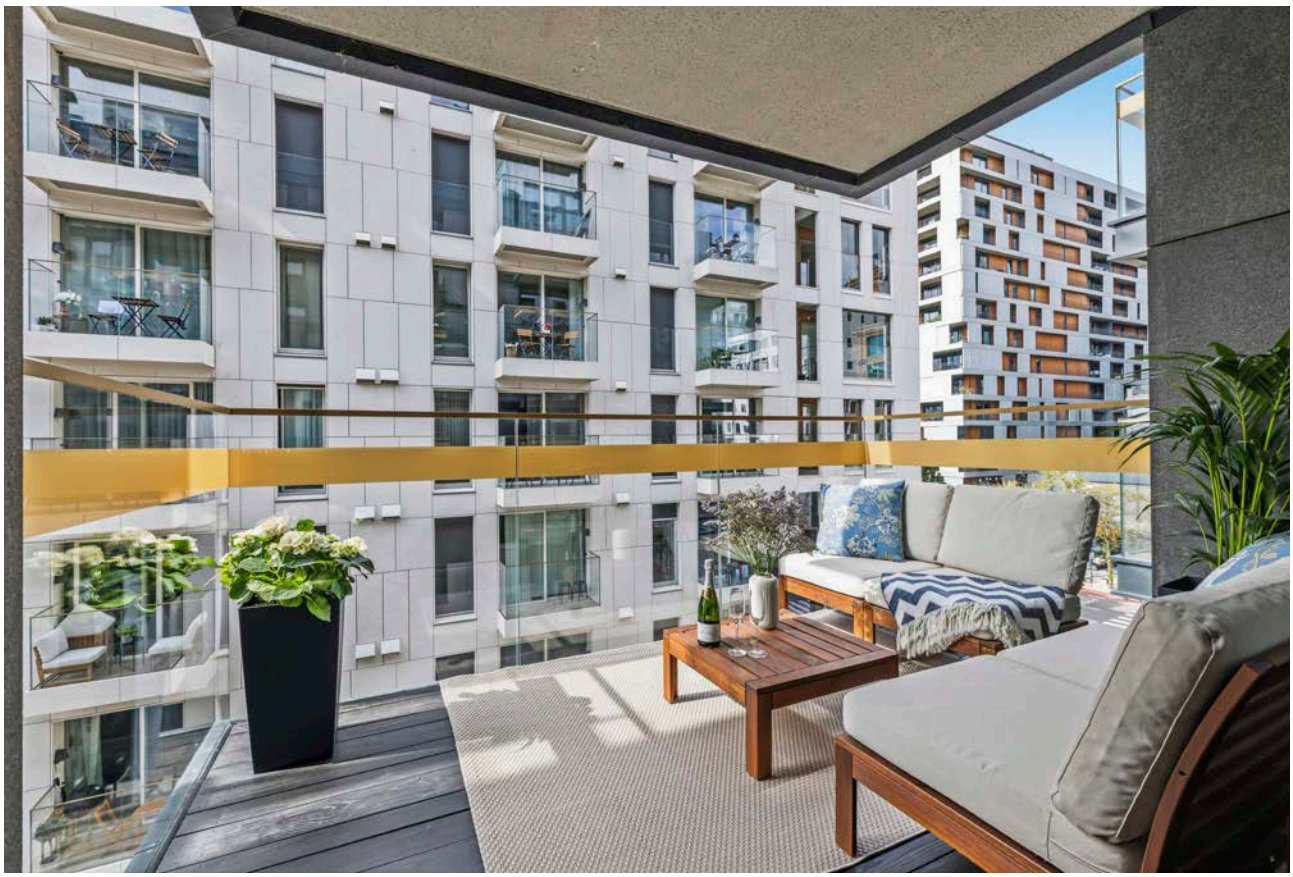




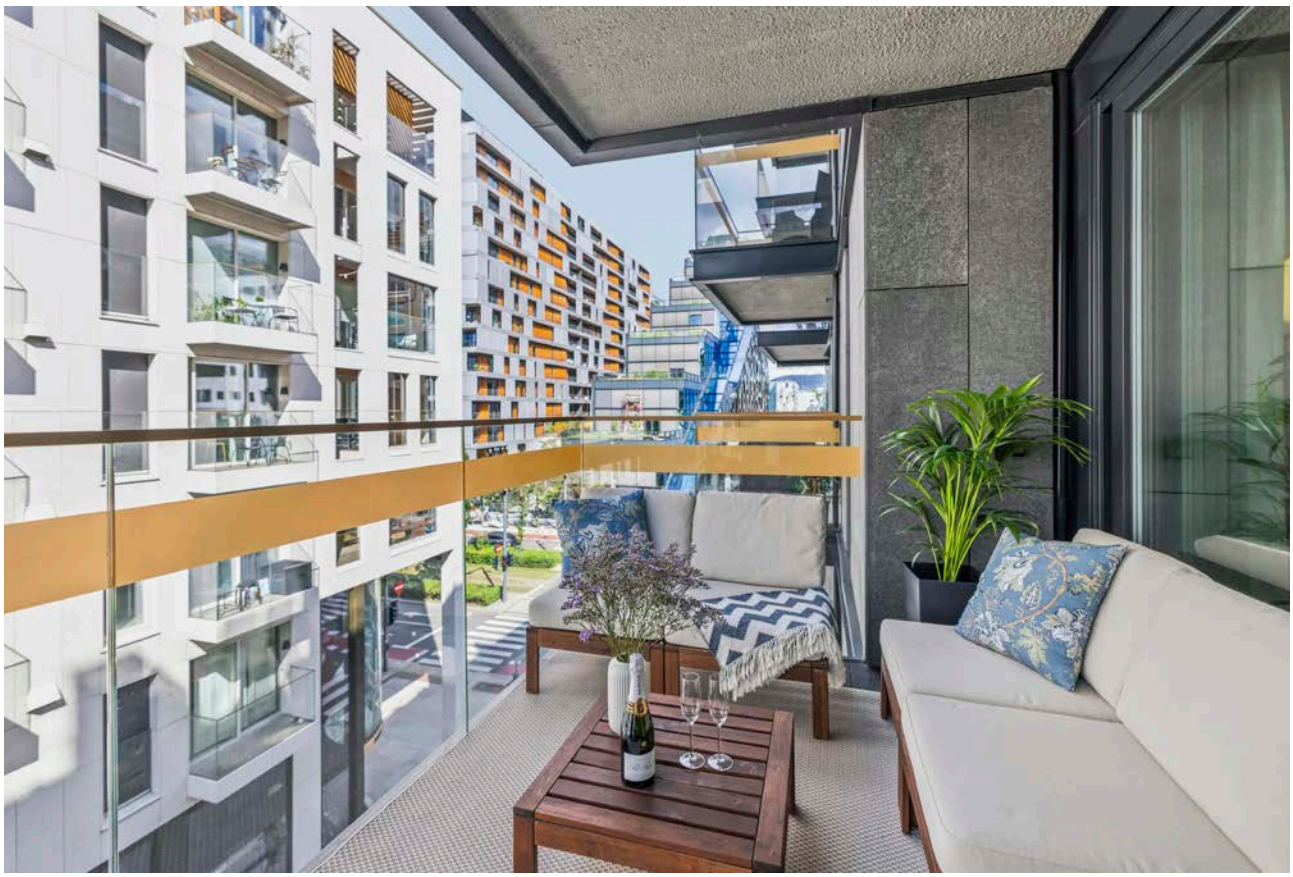
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NOTAR - Oslo Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

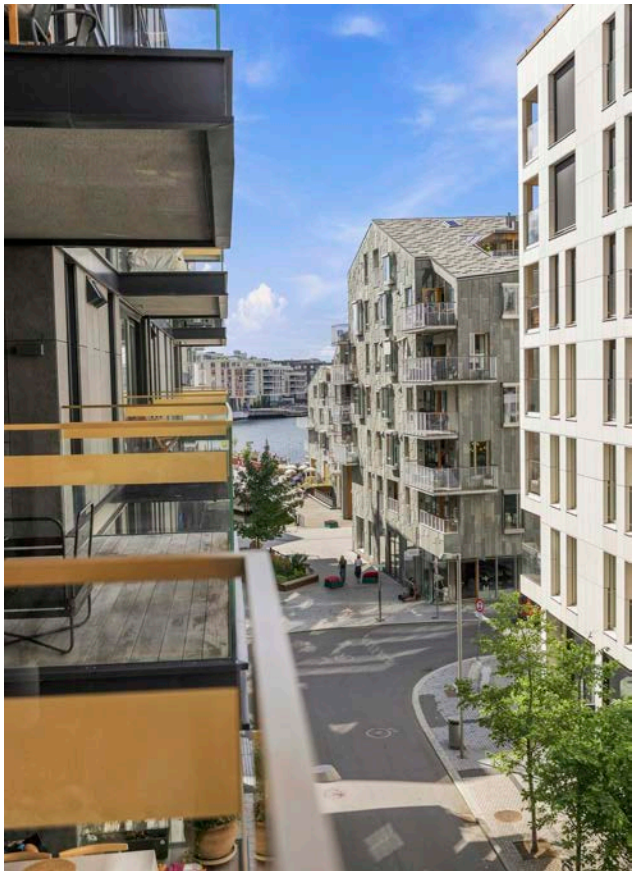


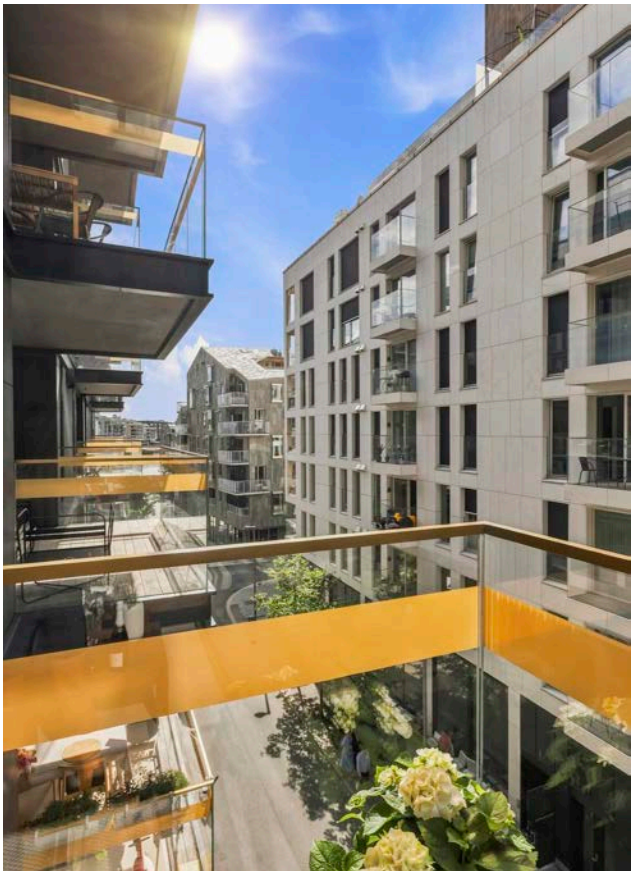


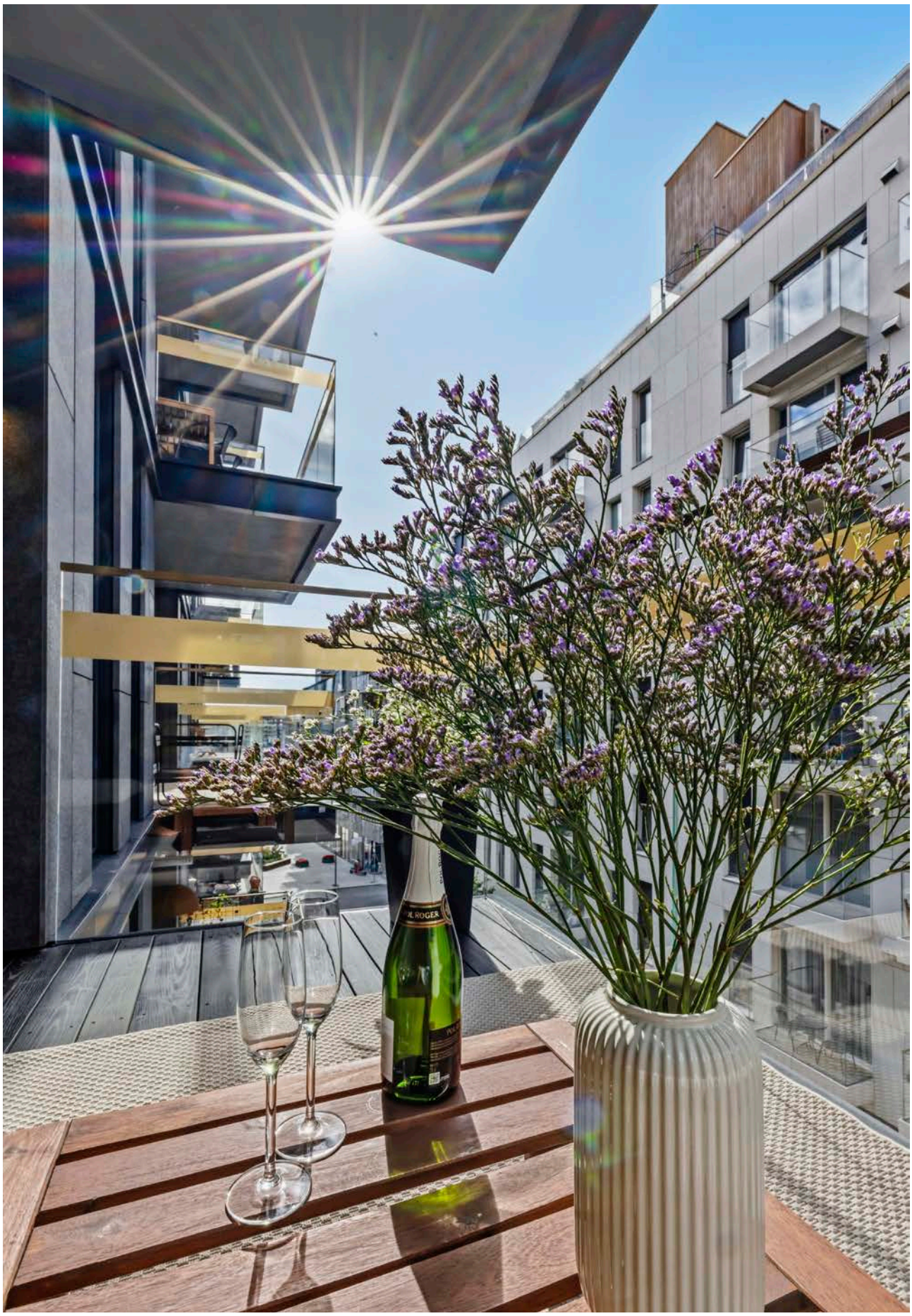






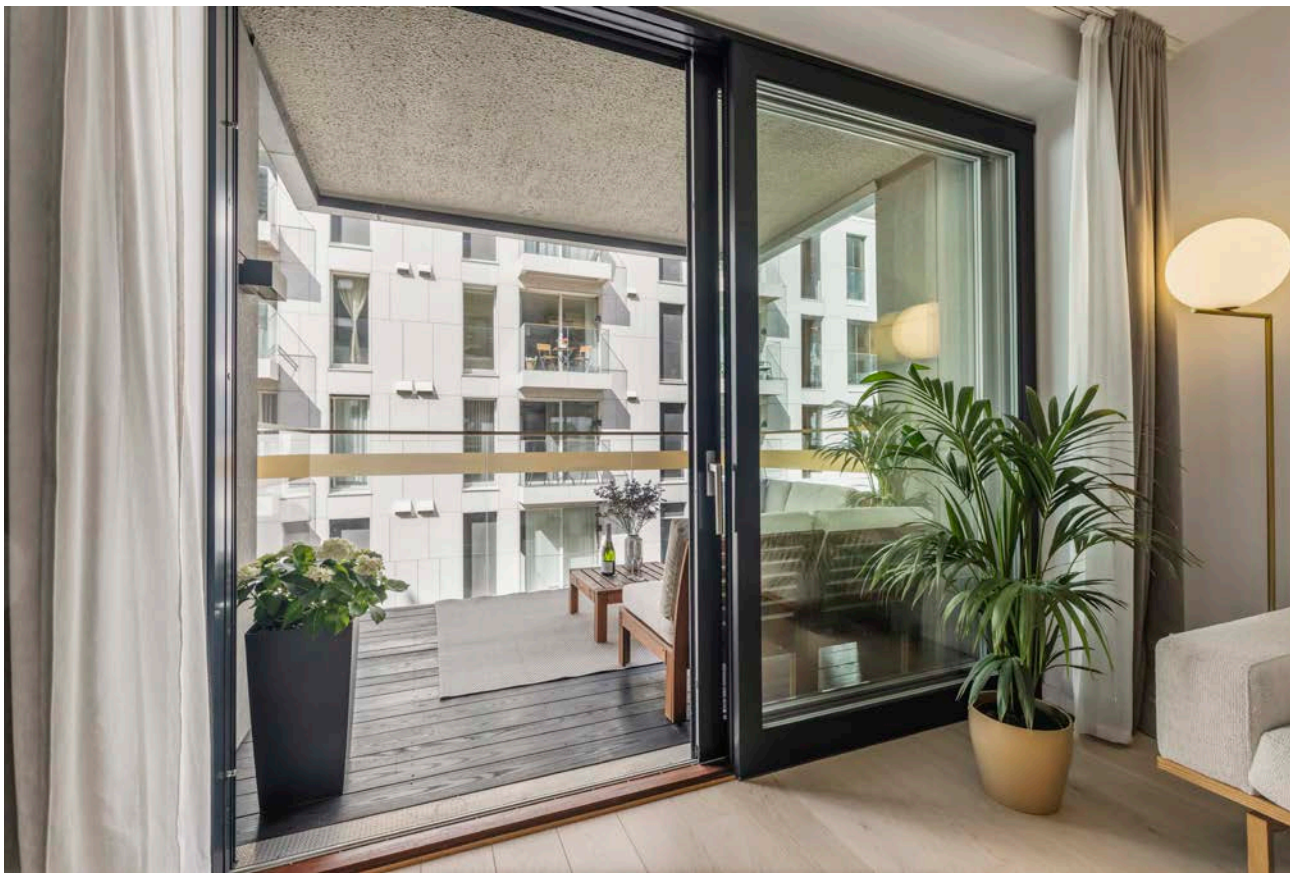




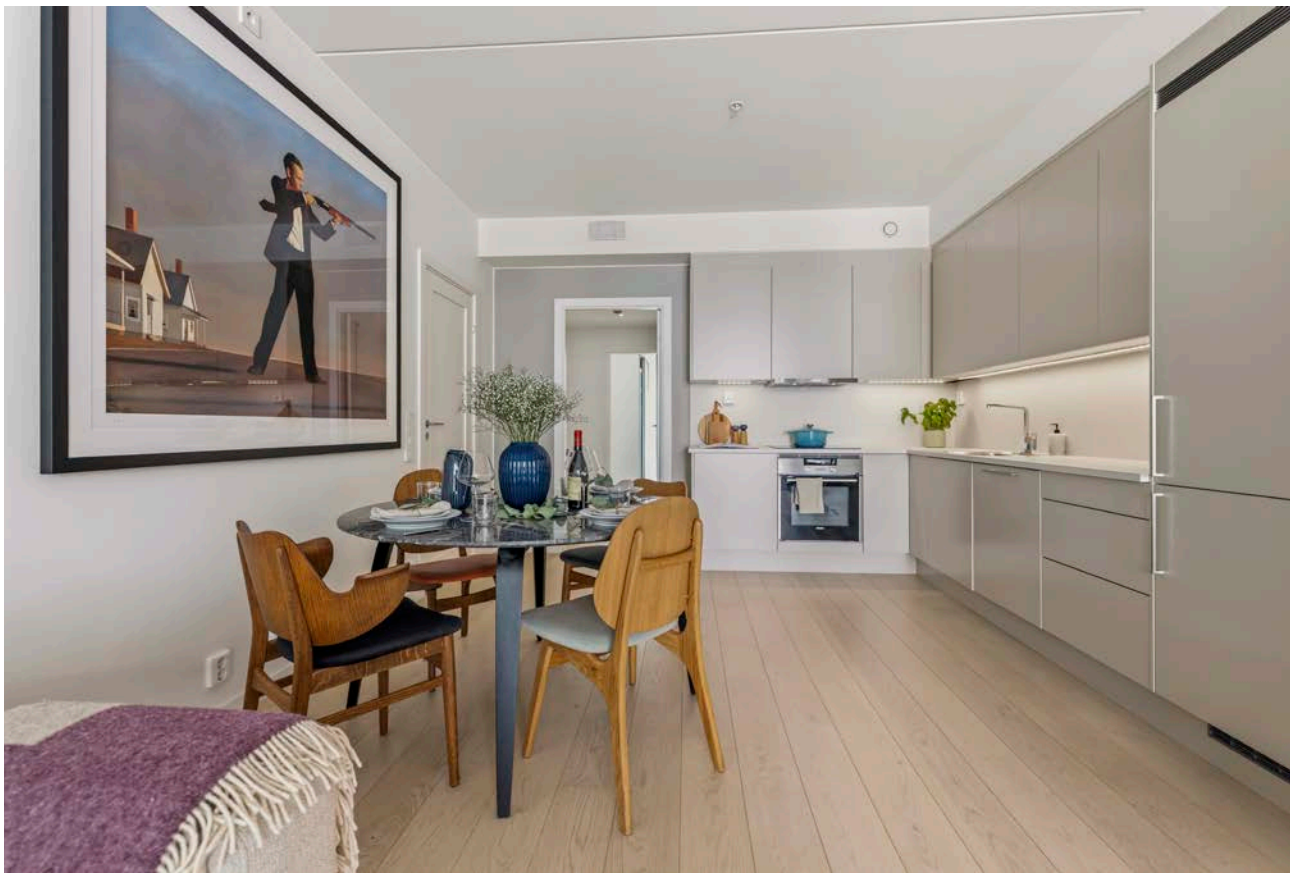














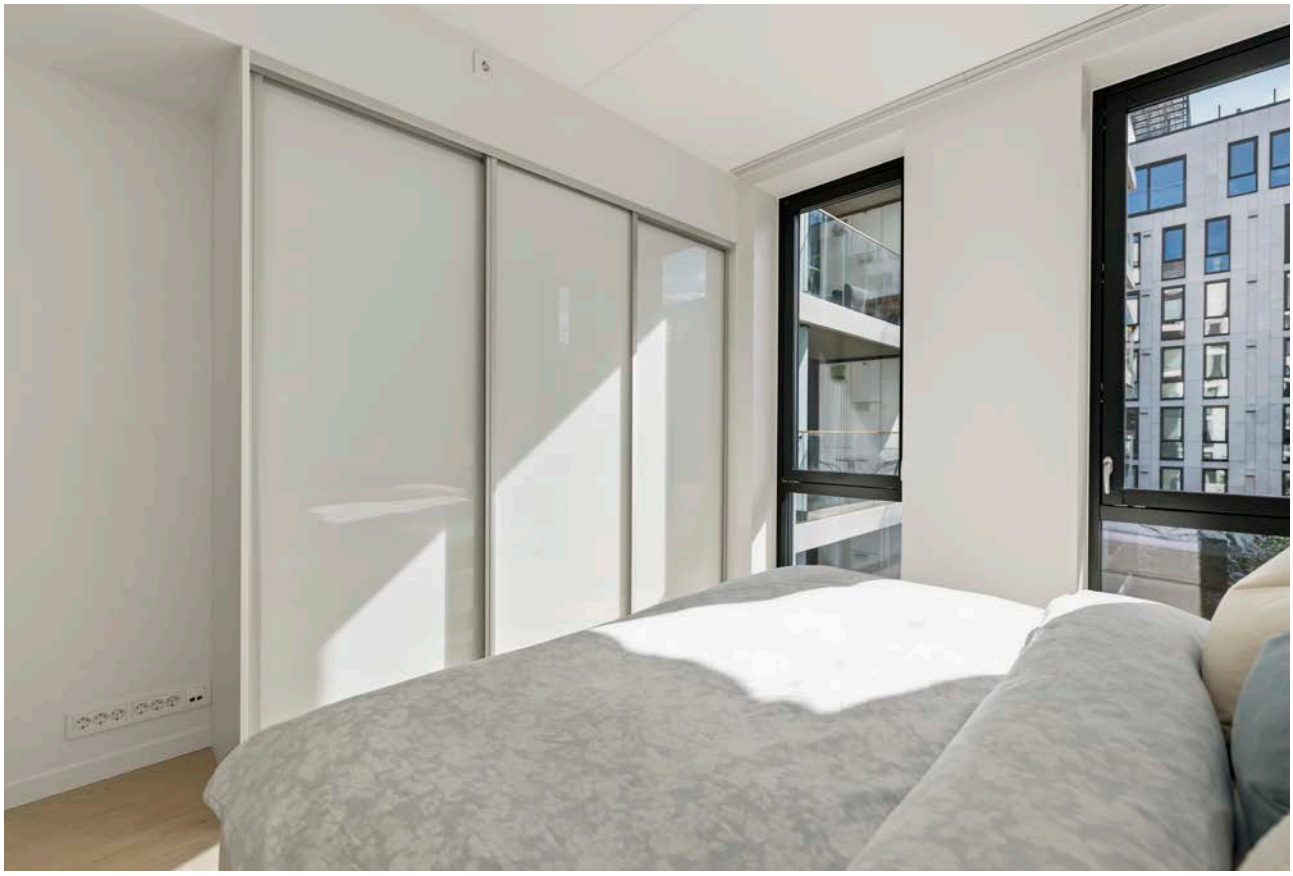


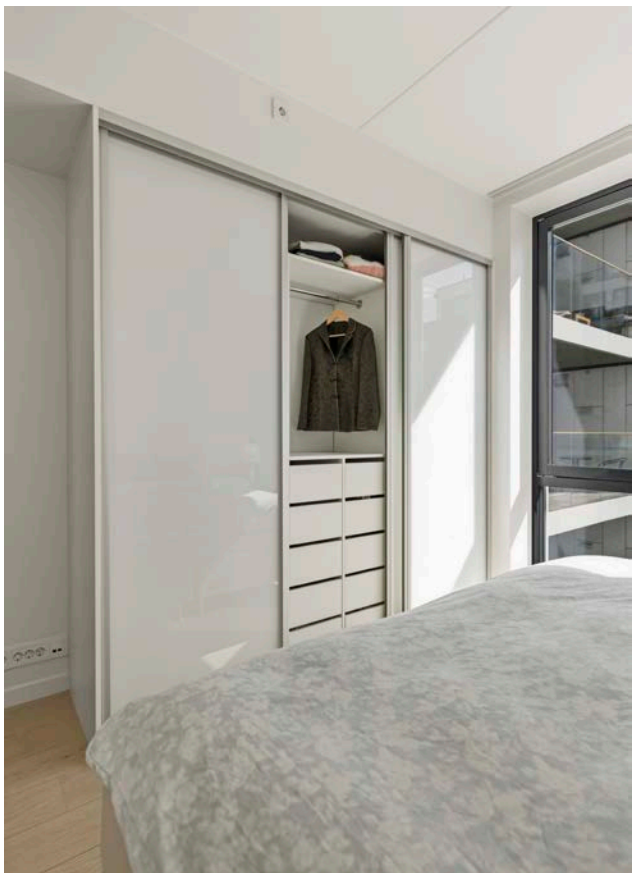










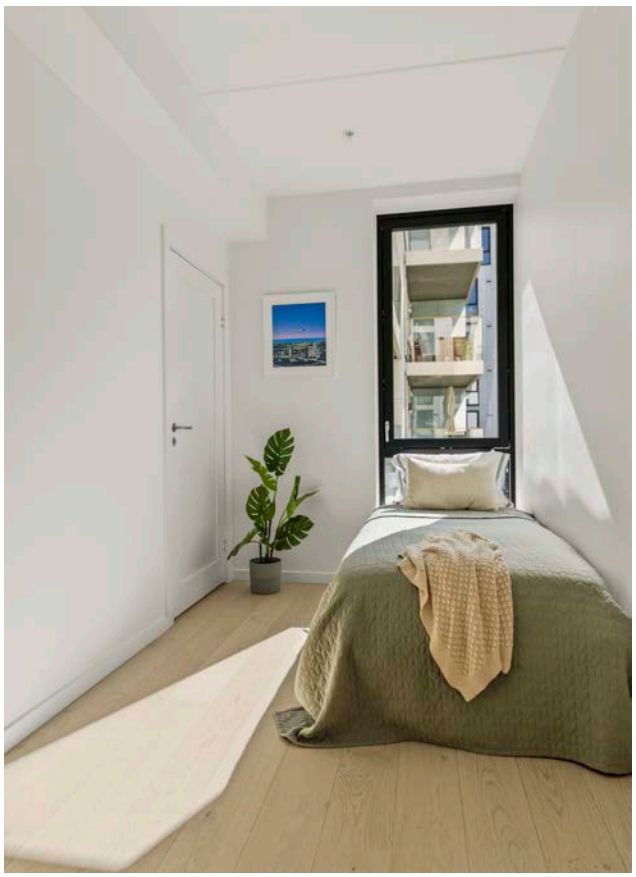




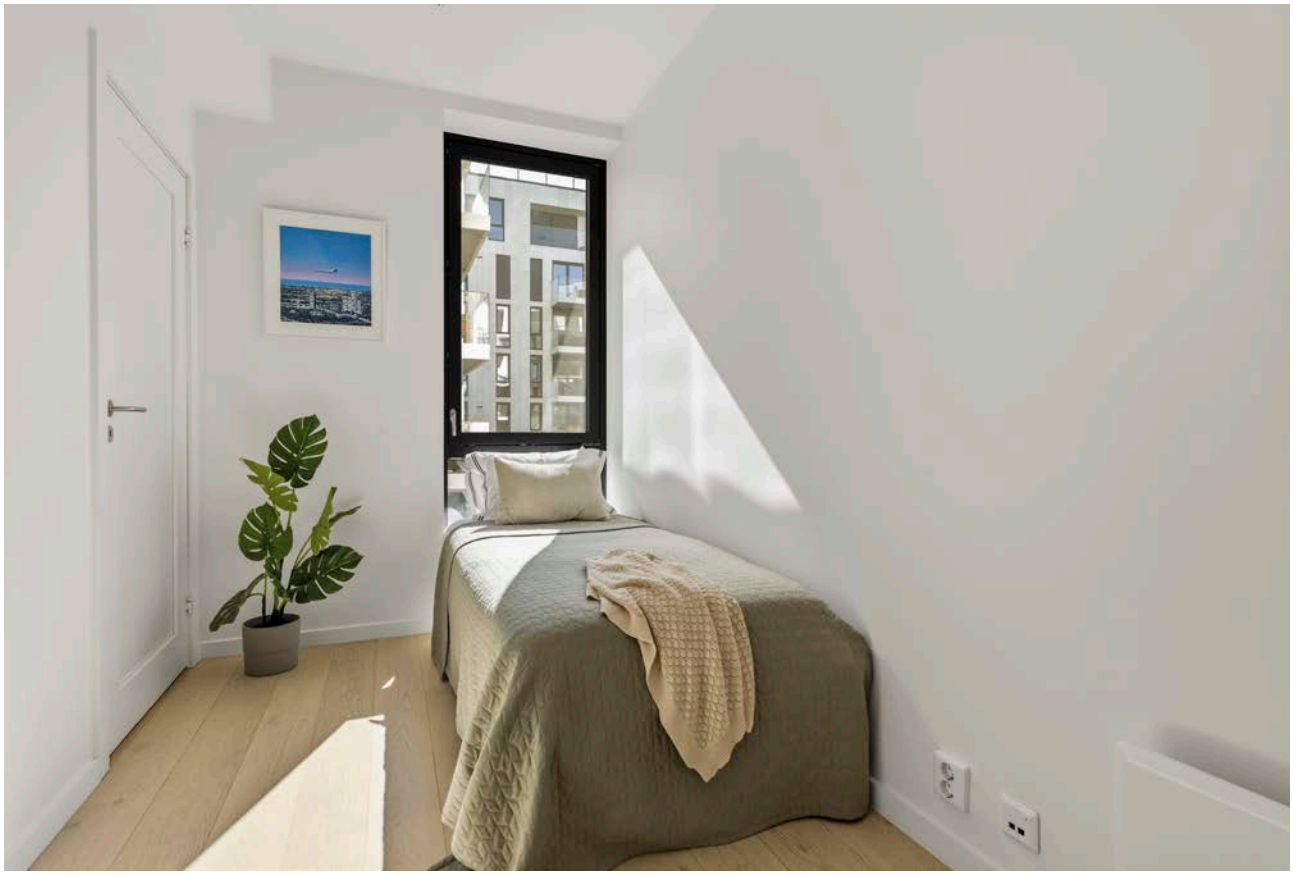












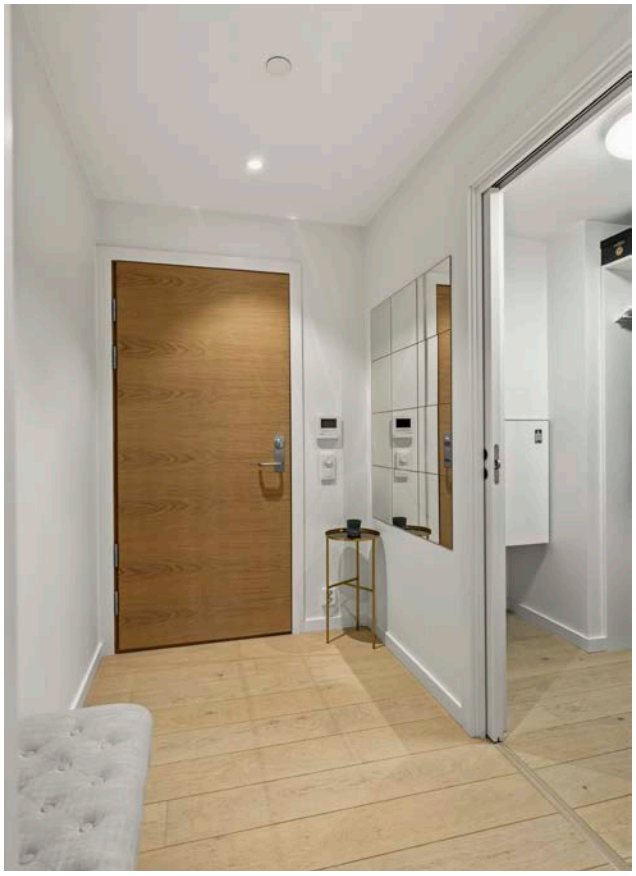


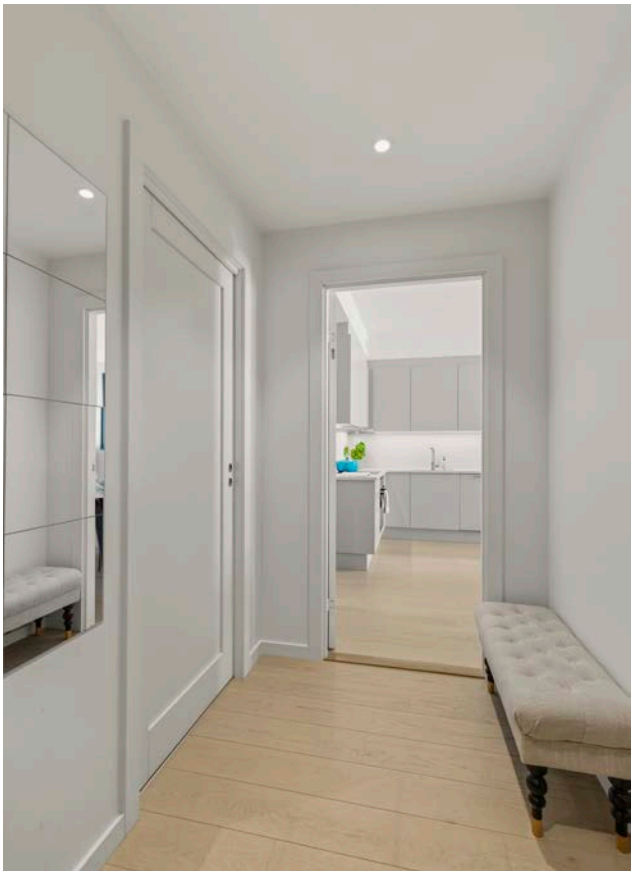

BOSCH

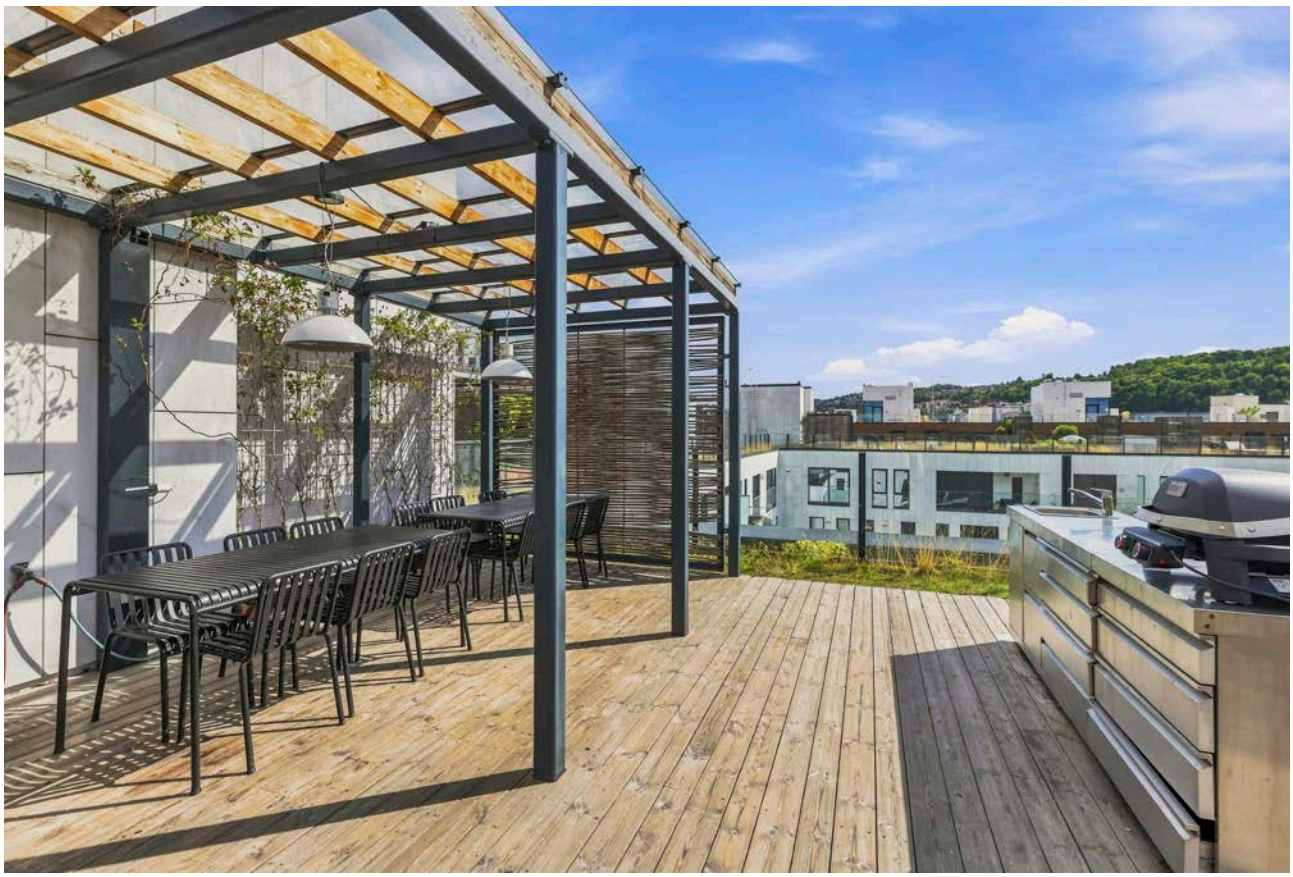

BOSCH

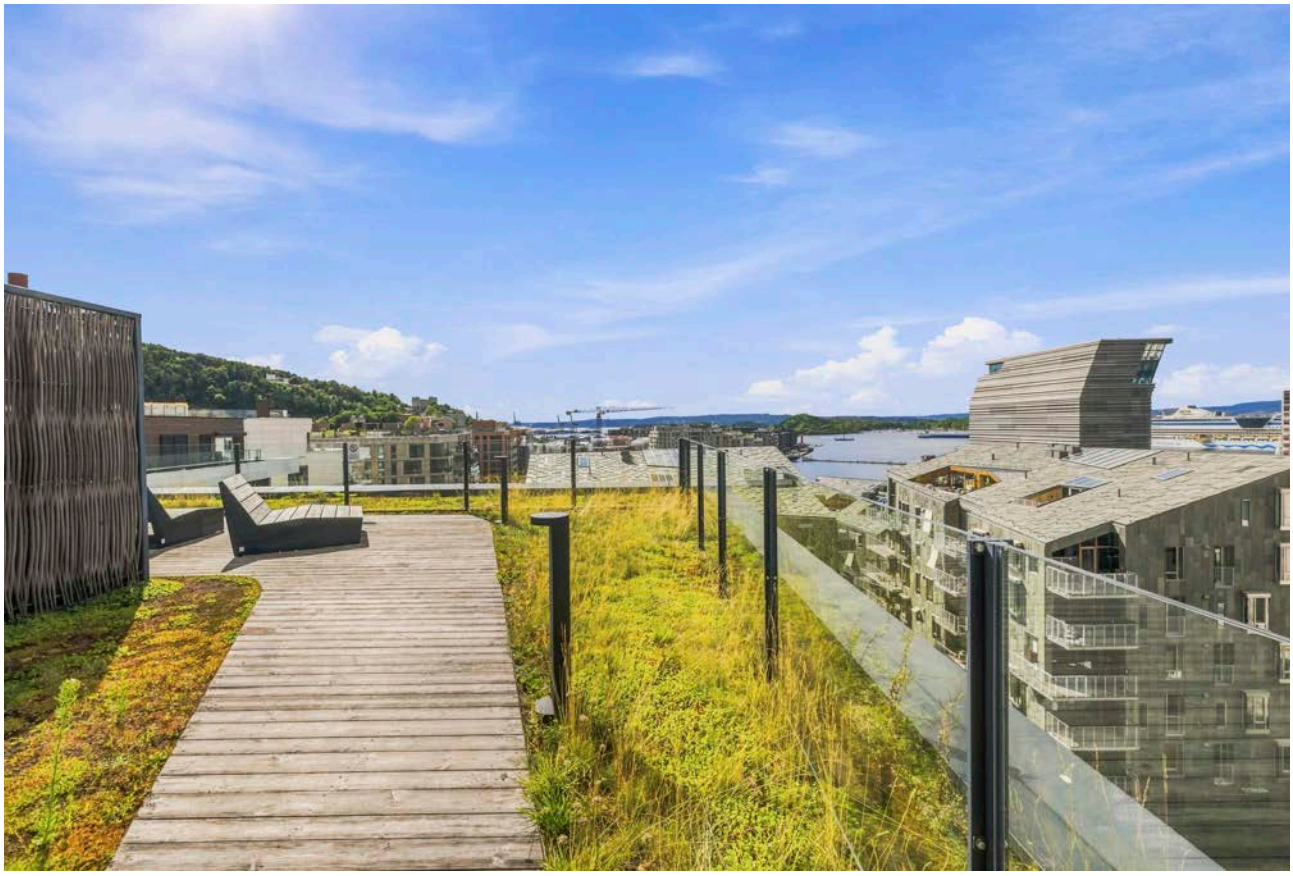

BOSCH







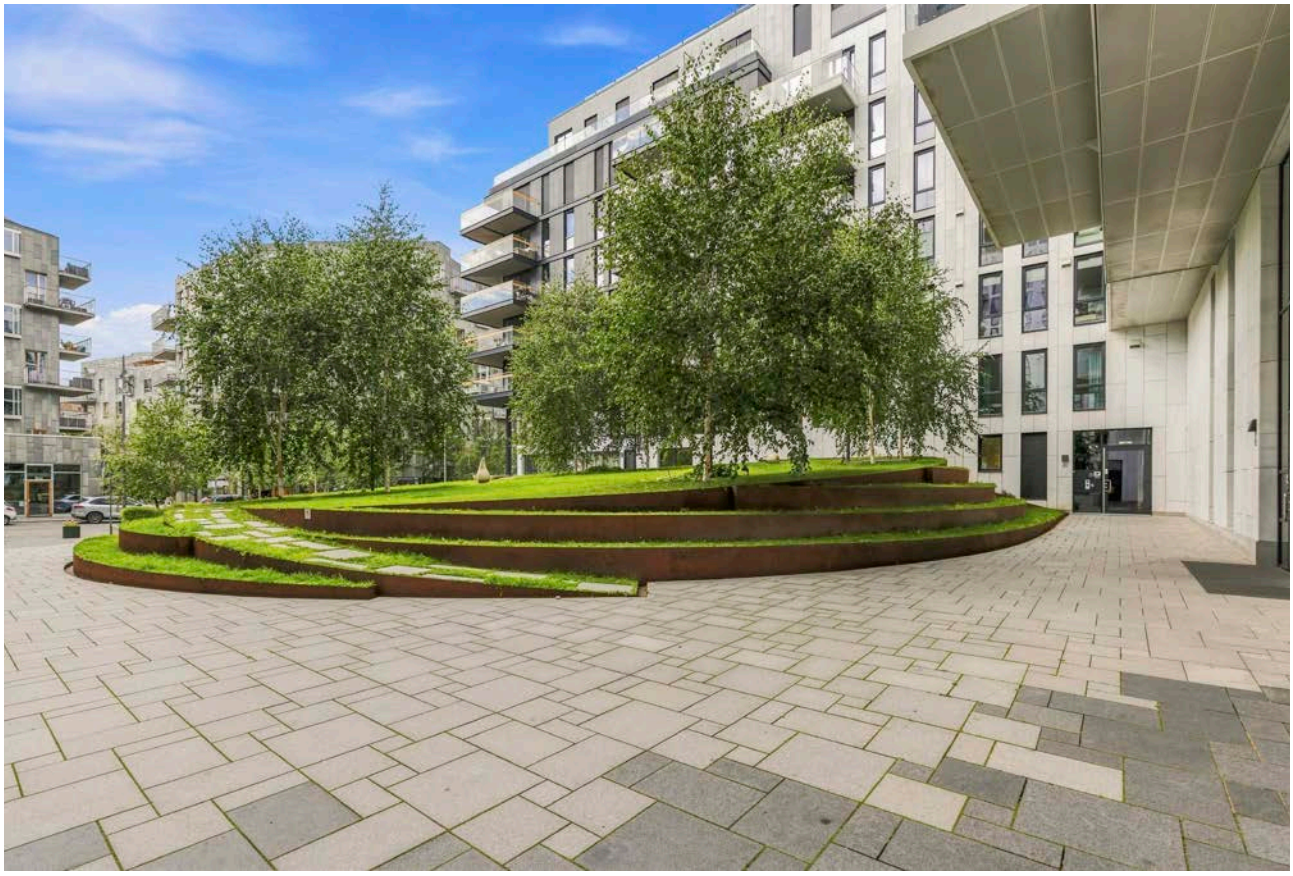














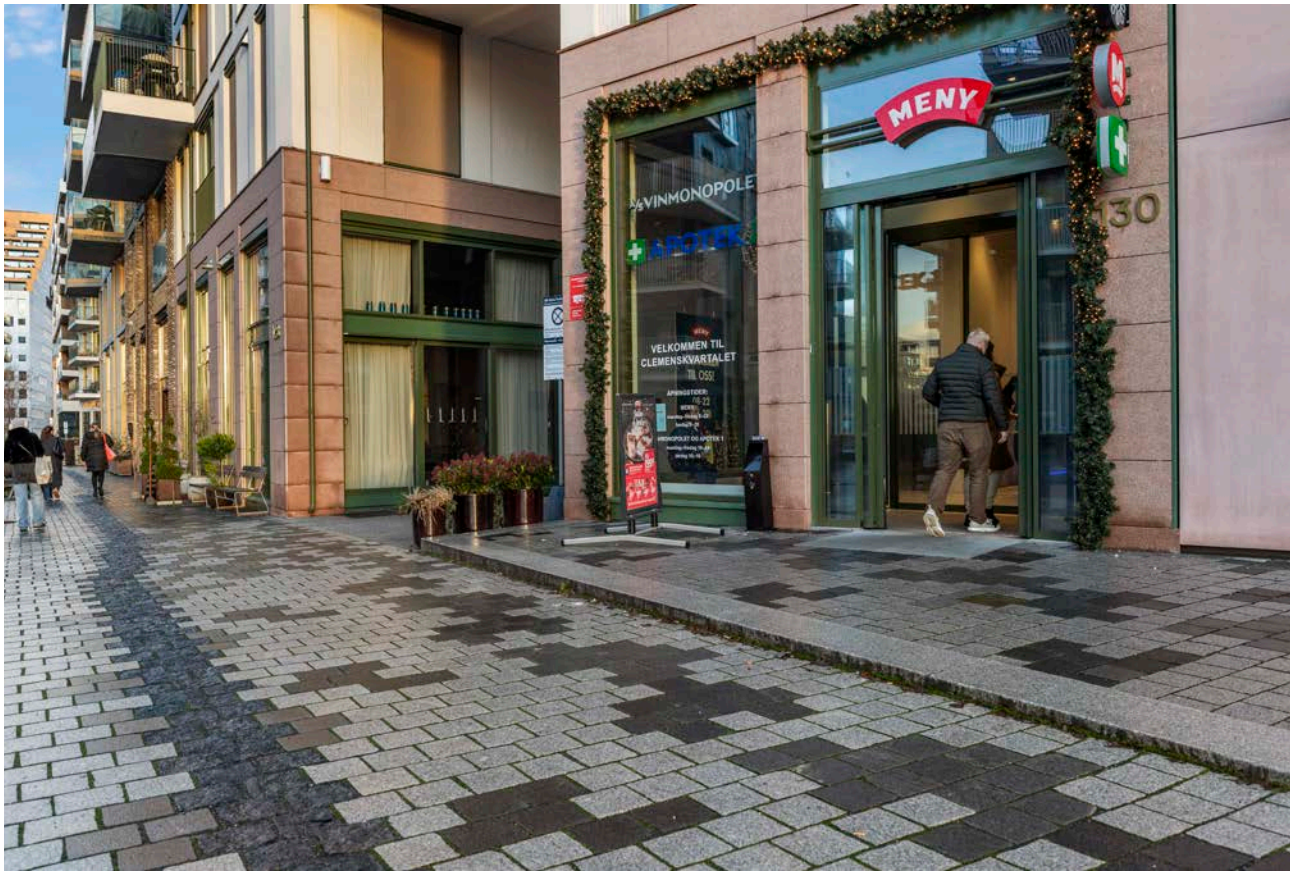


Dagfoto 78.JPG





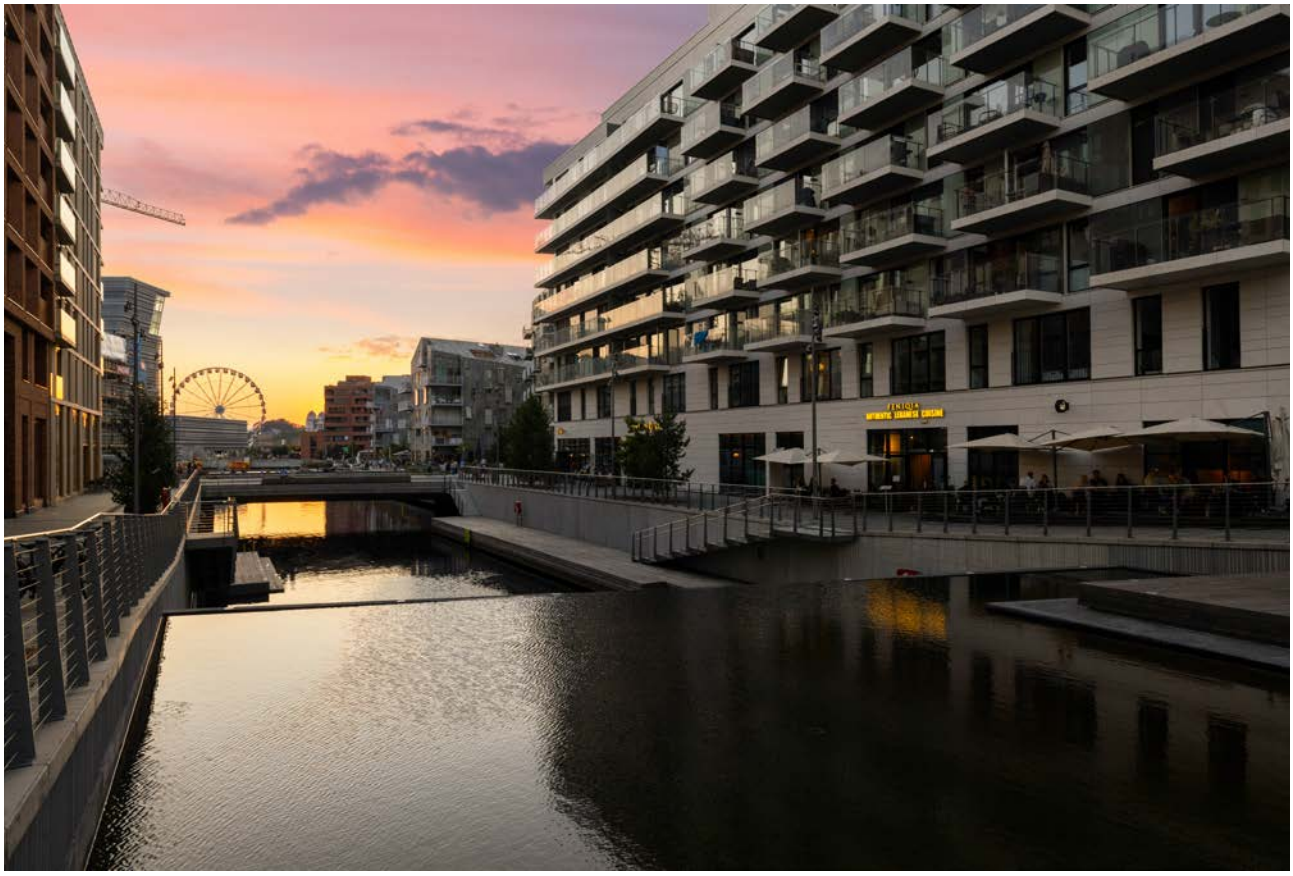

DAPPER


MENY
VINMONOPOLET
APOTEK
VELKOMMEN TIL
CLEMENSKVARTALET
130









Omra°de 08.jpg

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

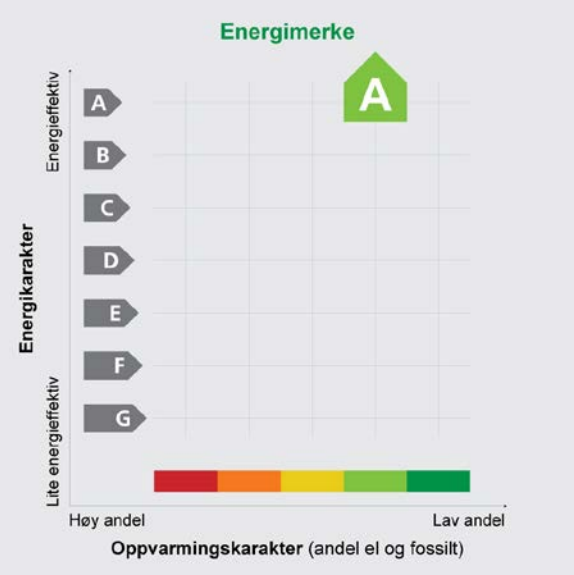
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dronning Eufemias gate 47
Postnr	0194
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	207
Bnr.	460
Seksjonsnr.	46
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2018-905192
Dato	04.07.2018



Innmeldt av	Norconsult AS v/ Ingrid Hole

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	68,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	18.06.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009	

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dronning Eufemias gate 47
Postnr/Sted: 0194 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 04.07.2018 14:17:57
Energimerkenummer: A2018-905192
Ansvarlig for energiattesten: Oslo S Utvikling
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Ingrid Hole

Gnr: 207
Bnr: 460
Seksjonsnr: 46
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	207
Bnr.	460
Snr.	46
Fnr.	
Gateadresse	Dronning Eufemias gate 47
Postnummer	0194
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0401
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.06.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	184 m³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	126,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,58 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	18.06.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,70
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.6.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Ingrid Hole

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	11,4

Ventilasjonsvarme	3,9
Varmtvann	29,8
Vifter	9,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	83,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5776	kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,19	kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3187	kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,19	kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5776	kWh/år

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

Elektrisitet	0	kWh/år
Olje	0	liter/år
Gass	0,0	Sm³/år
Fjernvarme	0	kWh/år
Biobrensel	0	kg/år
Annen energivare	0	kWh/år
Totalt	0	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3716	kWh/år
Olje	0	kWh/år
Gass	0	kWh/år
Fjernvarme	2060	kWh/år
Biobrensel	0	kWh/år
Annen energivare	0	kWh/år
Totalt	5776	kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47,1	%

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 seksjonseiernes 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. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven i det følgende), tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan 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 takterrasse som bare benyttes av boligdelen.

- Håndtering av avfall for boligseksjonene.

- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.

- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.

- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.

- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.

- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

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

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne**

- 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 besluttes gjennomført.

For næringsseksjonene etableres i tillegg i forbindelse med overskjøting et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m2 [BRA] utover de første 100 m2 til sikkerhet for sameiets krav mot den enkelte 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, 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 styet 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- 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, parabolantenner, 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.

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 eler 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 vektere, 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 farge valg. 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 kaster i klosettet for å unngå tette rører 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 branninstruksen 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. Branndørene skal alltid være lukket. Sikringsskap skal holdes låst.

§14 Dører og garasjeport

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

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



INNKALLING 2026

Sameiet Eufemias Hage

Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøklevann (underetasjen).

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

bonabo

usbl

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Hage

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøklevann (underetasjen).

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Eufemias Hage det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Etter årsmøtet blir det beboermøte med informasjon fra styret og åpning for spørsmål og diskusjon rundt saker som ikke er årsmøtesaker.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering
Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025
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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 360 000,- godkjennes

5. Valg
Sittende styre består av:

Styreleder, Kjetil Bull, Valgt fra 08.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Lailai Huang, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, William Urrang Gjersvik, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anders Johan Braaten, Valgt fra 08.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hans Kristian Thorbjørnsen, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 1 år

Valgkomiteens innstilling, Eufemias hage 2026

Styreleder Kjetil Bull – 2 år

Styremedlem Hans Kristian Thorbjørnsen – 2 år
Styremedlem Anders Johan Braaten – 2 år

Varamedlem Ole Nupen – 1 år
Varamedlem Tony Hægeland – 1 år

Valgkomite Thor Even Skotgård – 1 år

Valgkomite Erik Tangstrøm – 1 år
Valgkomite Velges på møtet, gjerne en kvinne – 1 år

Alle som sitter i styret og er på valg, tar gjenvalg. Det samme gjelder valgkomiteen. I tillegg har vi innstilt to til varaplassene. Hvordan disse kobles på styrearbeidet blir jo opp til styret i dialog med varamedlemmene. Valgkomiteen beklager at kjønnsbalansen er skjev og oppfordrer særlig kvinner til å melde seg som interesserte for styreverv før neste årsmøte og som medlem i valgkomiteen allerede på årets møte.

Valgkomiteen takker for tilliten, takker for jobben styret har gjort og ønsker «det nye» styret lykke til i den neste perioden.

5.1 Valg av styreleder
Kjetil Bull stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Kjetil Bull velges for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret
Hans Kristian Thorbjørnsen og Anders Johan Braaten stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Hans Kristian Thorbjørnsen og Anders Johan Braaten velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret
Ole Nupen stiller og Tony Hægeland stiller til valg for 1 år.

Forslag til vedtak: Ole Nupen stiller og Tony Hægeland velges for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite
Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen.

Thor Even Skotgård og Erik Tangstrøm stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Thor Even Skotgård og Erik Tangstrøm velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 382 067**	**2 308 610**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	419 007	47 967
Tilbakeføring av avskrivning	25 490	25 490
B. Endring arbeidskapital	**444 496**	**73 456**
C. Arbeidskapital	**2 826 563**	**2 382 067**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 105 204	3 530 682
Kortsiktiggjeld	-278 641	-1 148 615
C Arbeidskapital	**2 826 563**	**2 382 067**

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

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 156 869	5 503 650	5 942 000	6 062 890
Leie forretningslokaler	1	0	180 544	0	0
Sum leieinntekt		**6 156 869**	**5 684 195**	**5 942 000**	**6 062 890**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	160 209	1 771	5 000	2 000
Sum annen inntekt		**160 209**	**1 771**	**5 000**	**2 000**
Sum inntekt		**6 317 078**	**5 685 965**	**5 947 000**	**6 064 890**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	48 645	49 164	48 645	50 760
Styrehonorar	3	345 000	345 000	345 000	360 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	25 490	25 490	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	150 116	426 261	245 000	215 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	1 264 360	883 944	1 040 900	1 164 500
Kommunale avgifter/renovasjon		1 634 787	1 502 596	1 700 000	1 700 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	0	21 840	25 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	14 507	14 198	10 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 590 007	1 601 983	1 625 000	1 396 000
Revisjonshonorar		28 215	12 231	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		164 941	147 091	159 000	172 000
Andre honorar	10	323 998	265 261	300 000	426 703
Kontorkostnad		1 406	12 572	16 500	1 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		198	219	0	0
Forsikringer		405 361	381 801	431 250	530 000
Andre kostnader	11	40 606	28 230	35 000	19 000
Sum kostnad		**6 037 637**	**5 717 882**	**5 993 295**	**6 049 963**
Driftsresultat		**279 440**	**-31 916**	**-46 295**	**14 927**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		139 566	79 883	50 000	0
Netto finansposter		**-139 566**	**-79 883**	**-50 000**	**0**
Årsresultat		**419 007**	**47 967**	**3 705**	**14 927**
Overført sameiekapital		419 007	47 967	0	0
SUM OVERFØRINGER		**419 007**	**47 967**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Eufemias Hage

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	246 400	271 890
Sum anleggsmidler		**246 400**	**271 890**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		73 263	49 102
Kundefordringer		71 359	10 551
Kostnader til avregning		0	719 693
Andre kortsiktige fordringer		20 156	47 007
Forskuddsbetalte kostnader		260 627	251 805
Innestående konsernkonto og bank		2 679 798	2 452 525
Sum omløpsmidler		**3 105 204**	**3 530 682**
SUM EIENDELER		**3 351 604**	**3 802 572**

Balanse 2025 Sameiet Eufemias Hage

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 072 963	2 653 957
Sum opptjent egenkapital		**3 072 963**	**2 653 957**
Sum egenkapital	**12**	**3 072 963**	**2 653 957**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		25 106	918 737
Leverandørgjeld		192 483	142 688
Annen kortsiktig gjeld		61 052	87 190
Sum kortsiktig gjeld		**278 641**	**1 148 615**
Sum gjeld		**278 641**	**1 148 615**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 351 604**	**3 802 572**

Sted:_____ Dato:_____

Kjetil Bull
Styreleder

Hans Kristian Thorbjørnsen
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 for små foretak.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet 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 fjernvarem 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."

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Eufemias Hage

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 527 092	5 024 701
3601 Innbetalte fellesutgifter næring	535 896	475 949
3626 Adm. gebyr målere	93 881	0
3690 Leie av plass - arrangement aug24	0	3 000
3605 Avregning næring 2022 og 2023	0	180 544
Sum	**6 156 869**	**5 684 195**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	160 209	1 771
Sum	**160 209**	**1 771**

Inntekter gjelder i hovedsak innbetaling fra Gjensidige Forsikring ifbm vannlekkasje i 2024 og en kreditering fra Bygårdsservice ifbm rydding i leverandørreskontro .

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	48 645	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	48 645
5990 Andre personalkostnader	0	519
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	345 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	345 000
Sum	**393 645**	**394 164**

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

2448 Sameiet Eufemias Hage Org. nr. 821215382

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:	135 839
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	246 400
Årets avskrivninger :	25 490
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	15

Note 5 - Energikostnader

	2025	2024
6200 Strøm- og energikostnader	122 155	109 927
6260 Fjernvarme	27 960	316 334
Sum	**150 116**	**426 261**

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	463 693	181 200
6301 Ekstra innbetaling husleie næring	0	79 720
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	392 468	379 996
6341 Brannalarm	174 185	0
6360 Annet renhold	0	25 000
6361 Fast renhold	225 000	183 375
6362 Skadedyrutryddelse	2 999	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	350	6 475
6392 Containerleie/tømming	5 665	8 258
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	19 920
Sum	**1 264 360**	**883 944**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	0	21 840
Sum	**0**	**21 840**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	7 525
6540 Inventar	14 088	4 395
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 879
6552 Driftsmateriell	419	399
Sum	**14 507**	**14 198**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	315 452	413 653
6602 Vedlikehold VVS	188 908	381 049
6603 Vedlikehold elektro	100 469	5 889
6605 Vedlikehold fellesanlegg	100 925	0
6611 Vedlikehold heiser	148 027	242 989
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	28 088
6614 Vedlikehold uteanlegg	0	49 880
6616 Viderefakturerte kostnader	0	-357
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	211 528	391 571
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	91 333	8 070
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	85 625	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	38 750
6663 Vedlikehold ventilasjon	327 740	22 401
Sum	**1 590 007**	**1 601 983**

Note 10 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	0	63 750
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 640	16 039
6720 Juridisk honorar	0	30 875
6730 Teknisk honorar	86 020	0
6750 Vakthold	167 339	154 597
6790 Andre fremmede tjenester	50 000	0
Sum	**323 998**	**265 261**

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 068	4 355
7719 Møter, div. styret	4 182	9 493
7770 Betalingskostnader	2 311	4 919
7773 Omkostninger innkreving	3 353	1 243
7790 Andre kostnader	28 625	8 214
7792 Øredifferanse	0	6
7795 Husleietap	68	0
Sum	**40 606**	**28 230**

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Eufemias Hage

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 653 957	419 006	3 072 963
Sum opptjent egenkapital	**2 653 957**	**419 006**	**3 072 963**
Sum egenkapital	**2 653 957**	**419 006**	**3 072 963**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eufemias Hage.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eufemias Hage

Styreleder	Kjetil Bull (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Hans Kristian Thorbjørnsen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	William Urrang Gjersvik (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Anders Johan Braaten (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Lailai Huang (sign.)	07.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Eufemias Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eufemias Hage som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: RDZEG-GIGD9-WRAVY-SX4T8-IMM84-R483E

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RDZEG-GIGD9-WRAVY-SX4T8-IMM84-R483E

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 84.210.xxx.xxx
2026-03-15 13:59:52 UTC

QES

bankID

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: RDZEG-GIGD9-WRAVY-SX4T8-IMM84-R483E

Årsmelding 2025 - Sameiet Eufemias Hage

Styresammensetning

Styret har etter årsmøtet 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kjetil Bull
Styremedlem, Lailai Huang
Styremedlem, William Urrang Gjersvik
Styremedlem, Anders Johan Braaten
Styremedlem, Hans Kristian Thorbjørnsen

Styret i Sameiet Eufemias Hage består av 1 kvinne og 4 menn.

I tillegg har sameiet hatt en valgkomite bestående av følgende personer:

Erik Tangstrøm og Thor Even Skotgård

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 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Sameiet er seksjonseier i Bispevika Nord Kjellersameie, samt medlem i Bispevika og Barode Velforening.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

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 bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025 i disse risikoområdene i sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
    - Månedlig kontroll gjennomføres og avvik utbedres
- Service brannvarslingsanlegg
    - Årlig kontroll gjennomføres og avvik utbedres
    - Feilmeldinger blir fulgt opp fortløpende av styret og USBL
- Service av røykeluke i trapperom
    - Gjennomføres kontroll årlig
- Egenkontroll av lekeplass
- Vernerunde
    - Gjennomføres årlig

I året som har gått har det vært utløst totalt 12 brannalarmer. Alle var falske alarmer. Mesteparten av alarmene har vært utløst av næring.

Styrets arbeid

Generelt

I året som har gått har styret avholdt 12 ordinære styremøter (ett i starten av hver måned), samt ett kort ekstraordinært møte for å godkjenne årsbudsjettet. Saker har vært behandlet og protokollert, og samtlige protokoller er tilgjengelige for seksjonseiere. Styret har håndtert en rekke saker av både eldre og nyere karakter. Sakene har vært behandlet etter forslag fra styret, henvendelser fra beboere, leverandører og lignende.

Store deler av styrets arbeid har vært oppfølging av saker mellom møtene, befaringer og møter/dialoger med leverandører. Det er mottatt og sendt et tusentalls e-poster i styreperioden fra forrige årsmøte, hvorav alle innkomne henvendelser er besvart eller 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 e-post, og kan ikke garantere svar på andre medium. Hjemmesiden http://www.sameieteufemiashage.no/ og Facebook-gruppen "Vi som bor i Eufemias Hage" er egnet for å innhente rask og enkel informasjon om sameiet. I UBSLs portal Bonabo er det muligheter for å booke soner på taket eller kano/kajakk, samt oppdatere kontaktinformasjon til eiere og leieboere.

Bispevika Nord kjellersameie (BNK)

Sameiet Eufemias hage er eier av 22,37 % av BNK, som består av de delte arealene under bakken i vår del av Bispevika. Dette arealet består i hovedsak av garasjeplasser (private og Aimo Parks P-hus), men også en del felles arealer for drift av næring og boligbyggene.

Gjennom perioden har EHs styreleder sittet som styremedlem i BNK, og vi har meldt inn saker ved behov til BNK, som både er samarbeidspartner og noen gang motpart der vi er uenige om enkeltsaker.

Av temaer som er relevante for Eufemias hage har BNK jobbet med å få montert en sykkelvaskebinge for beboere i sameiene, de har gjort reparasjoner og utbedringer på garasjeportene, og de har prøvd å få bukt med at vannsøl samler seg i K1 (og trenger gjennom til bodene våre). Dette arbeidet er ikke i mål, men fortsetter i 2026. I løpet av 2025 er det også blitt mer kontroll på økonomiske forhold i BNK etter mange år med feilavregning, slik at Eufemias hages løpende innbetalinger nå kan forventes å dekke vår andel av kostnaden uten ekstraordinære innbetalinger som det har vært tidligere.

Fellesarealer og fellesgoder i sameiet

Sameiet har fellesarealer på gateplan som er tilgjengelige for allmennheten samt privat felles takterrasse med tilgang gjennom oppgang 47 og 53. På gateplan har styremedlemmer gjennom året tatt seg av feiing/spyling, noe rydding av søppel, samt snømåking ved behov. I tillegg har vi anskaffet en robotklipper som har holdt plenen i normal stand. Dette har bidratt til å holde kostnadene nede for sameiet.

På takterrassen har det vært jevn bruk av særlig kjøkkensonen i sommersesongen, men det har vært god tilgang for alle beboere som ønsker dette. Det virker som det er en gemyttelig god nabotone på taket, og få tilfeller av støy eller uenigheter. Styret oppfordrer alle til å booke soner på forhånd om de skal ha med seg større grupper til taket, og respektere kapasiteten på de enkelte sonene. Det har det siste året vært mindre flytting av stoler og bort bort fra sonene de hører hjemme, men vi minner likevel om at dette ikke skal gjøres. De som trenger flere stoler enn hva som hører til den enkelte sonen må ordne med dette selv, ikke ta fra de sonene som skal være tilgjengelig for alle andre.

Ny gartner som ble hyret inn forrige sesong viste seg å fungere dårlig, og det er på slutten av 2025-sesongen inngått ny avtale med nytt firma, som forhåpentlig skal gjøre

en god innsats i 2026.

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 og faste leieboere som ønsker det, og som har gjennomgått en kort opplæring innen utleiesystemet.

Sosiale aktiviteter

I 2025 er det gjennomført felles samling på takterrassen etter dugnaden i mai, samt "førjulsgløgg" i desember. Dette er gjennomført som et samarbeid mellom styret og andre engasjerte beboere.

Vedlikehold av bygning

I løpet av 2025 er det foretatt nødvendig løpende vedlikehold gjennom vaktmestertjenesten, i tillegg til en dugnad i mai med påfølgende sosial sammenkomst. I tillegg er det gjennomført spyling av fasaden i mai (dette gjennomføres neste gang i 2027). På tampen av året fikk vi også gjennomført rens av ventilasjonskanalene i bygget - dette skal i utgangspunktet gjøres ca hvert femte år, så det var et par år på overtid. I forbindelse med ventilasjonsrensen fikk alle seksjoner også utlevert nye filtre til boligens vifteenhet. Styret minner om at filterskifte og rens/vedlikehold av disse vifteenhetene er seksjonseiers eget ansvar.

Vannlekkasjer i DEG47 og DEG49

Det har gjennom hele året vært jobbet med flere vannlekkasjer.
I fbm. vannlekkasje i heisrom/trappeoppgang i nr. 47 er nå taket på heishuset i lagt om, og skader nedover i oppgangen er utbedret.
Vi har fortsatt uavklart vanninntrengning i flere leiligheter i 7 etg. i flere oppganger, det har vært jobbet med å finne årsak til disse over lang tid men det har vist seg å være vanskelig. Det har vært stillstand i dette arbeidet grunnet snø og kulde i vinter, men dette arbeidet gjennopptas etter påske 2026.

Naboklager, innbrudd og hærverk

Det har vært svært lite av disse tingene det siste året. Styret har behandlet et par tilfeller av naboklager på støy, men dette har ikke vært langvarig eller veldig alvorlige tilfeller etter styrets syn.

Tidligere års problemer med innbrudd i boder har også i stor grad opphørt, men vi opplever en sjelden gang fortsatt at uvedkommende er inne i sameiets områder.

Bispevika og Barcode velforening

Gjennom året har det vært flere møter mellom boligsameiene i området, med utgangspunkt i innbruddsbølgen som var for et par år siden. Dette har blitt et arbeid fram mot å opprette en velforening, som Eufemias hage var med på å stifte like over nyttår 2026. Velforeningen vil være en arena for mer samhandling på tvers av de enkelte sameiene i området.

Økonomi

Sameiets regnskapsmessige resultat ble et overskudd på kr 419 007,- etter finansposter. Det var for 2025 budsjettert med et lite overskudd.

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

- Også i 2025 måtte det betales inn ekstraordinært en engangssum fra alle eierne av

BNK. Denne gangen utgjorde dette ca 155 000 kroner.

- Avregning av varmtvann/fjernvarme er et tilbakevendende "problem". Det ble i løpet av året endret hvordan disse kostnadene blir avregnet, dette gir noe utslag i regnskapet for 2025.
- Normale vedlikeholdsposter ble noe lavere enn budsjettert. Dette gjorde at vi valgte å gjennomføre en ventilasjonsrens med filterbytte, uten at dette gikk utover totalt vedlikeholdsbudsjett.
- Innføringen av Norgespris har medført noe lavere energikostnad.

Sameiet har fortsatt god økonomi, og de grepene som ble gjort i 2024/25 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 sameiet utgjør kr 2 826 563 per 31.12.2025. Sameiets finansielle situasjon er dermed meget solid.

Budsjettet for 2026 er behandlet og vedtatt av styret i styremøte 17. november 2025. Budsjettet er fastsatt med et tilnærmet balansert resultat. Styret valgte i budsjettbehandlingen å holde seksjonseiernes felleskostnad uendret. Felleskostnader skal dekke reell driftskostnad over tid, deriblant vedlikehold, ikke være oppsparing av fellesformue. Sameiet vil fortsatt ha en sunn økonomi.

Styret er i startgropen 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.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2026

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 15.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Hage onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøklevann (underetasjen)..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: 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: Lailai Huang

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 360 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Kjetil Bull stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Kjetil Bull for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Hans Kristian Thorbjørnsen og Anders Johan Braaten stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Hans Kristian Thorbjørnsen for 2 år.

Valgt ble: Anders Johan Braaten for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ole Nupen stiller og Tony Hægeland stiller til valg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ole Nupen for 1 år.

Valgt ble: Tony Hægeland for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen.

Thor Even Skotgård og Erik Tangstrøm stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Thor Even Skotgård og Erik Tangstrøm for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Lailai Huang

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

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

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.08.2022
Hein Wodstrup	201602226 - 114 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	DRONNING EUFEMIAS GATE 39 - 55	Eiendom:	207/460/0/0
Tiltakshaver:	EUFEMIAS HAGE AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Dronning Eufemias gate 39 - 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, Bispevika nord felt B3, mottatt 10.02.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602226			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	A11.0.AV	12.02.2016	1/29
Plan 2. etasje	A11.0.02	12.02.2016	1/33
Plan 3.-7. etasje	A11.0.05	12.02.2016	1/34
Plan 8. etasje	A11.0.08	12.02.2016	1/35
Snitt	A14.0.01	12.02.2016	1/36
Oppstillingsplass brannbil			1/44
Solstudie			1/45
Visualiseringer			1/46
Situasjonsplan	D-01	18.12.2015	12/7
Utomhusplan - tak	E-22	19.09.2016	12/9

Snitt gjennom fløy mot Dronning Eufemias gate	A14.0.02	07.10.2016	12/11
Fasade med snitt mot øst i gården	12.02.2016	07.10.2016	12/12
Fasade med snitt mot vest i gården	A15.0.06	07.10.2016	12/13
Fasade mot Operagata	A15.0.04	07.10.2016	12/14
Fasade mot Dronning Eufemias gate	A15.0.01	07.10.2016	12/15
Fasade mot Rostockgata	A15.0.02	07.10.2016	12/16
Fasade mot Wismargata	A15.0.03	07.10.2016	12/17
Fasade mot Dronning Eufemias gate	A15.0.01	07.04.2017	23/9
Fasade mot Rostockgata	A15.0.02	07.04.2017	23/10
Fasade mot Wismargata	A15.0.03	07.04.2017	23/11
Fasade med snitt mot øst	A15.0.05	07.04.2017	23/12
Fasade med snitt mot vest	A15.0.06	07.04.2017	23/13
Oppstillingsplass brannbil			23/14
Plan 2. etasje	A11.0.02	28.04.2017	26/3
Utomhusplan	E-21	13.11.2017	35/6
Plan 1 etasje - midlertidig visningssenter	A.13-01-01	08.06.2018	53/4
Fasade mot Rostockgata - 1. etasje	A15.0.02	27.06.2018	58/2
Plan 1 etasje	A.101	04.06.2019	85/9
Plan 1 etasje	A11.0.01	15.07.2021	99/5
Fasade mot Operagata	A15.0.04	15.07.2021	99/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
EUFEMIAS HAGE AS, c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0042/26
Adresse: Dronning Eufemias gate 47, 0194 OSLO, gnr. 207, bnr. 460, snr. 46 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun
Tlf: 911 62 767
Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.11.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/