



Dronning Eufemias gate 29

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 10 700 000,-	Eierseksjon	2751.4 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
281 090,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
10 981 090,-	2	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
4 560,- pr. mnd	5	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
16 833,-	2019	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
71/78 kvm	A - Grønn	

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Lækker og innbydende 3-roms med høy standard og sjøutsikt | Vestvendt balkong på 7m² | Takterrasse | Opsjon på P-plass*

Velkommen til Dronning Eufemias gate 29, en lekker 3-roms leilighet med sjønær beliggenhet i et arkitektonisk bygg fra 2019. Leiligheten har høy standard, god takhøyde, store vindusflater og en meget fin planløsning. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik balkong med utsikt mot fjorden.

Bygget er omkranset med gode matopplevelser og et rikt kulturliv med Operaen, Munchmuseet, Deichmanske bibliotek og Barcode som nærmeste naboer.

- Romslig 3-roms i 5 etg.
- God takhøyde (2,70 m)
- Opsjon på kjøp av garasjeplass i parkeringskjeller
- 1-stavs eikeparkett
- HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Felles takterrasse med spektakulær utsikt
- Veldrevet sameie med godt naboskap
- Kort vei til alt av servicetilbud
- Yrende byliv, restauranter og barer rett ved

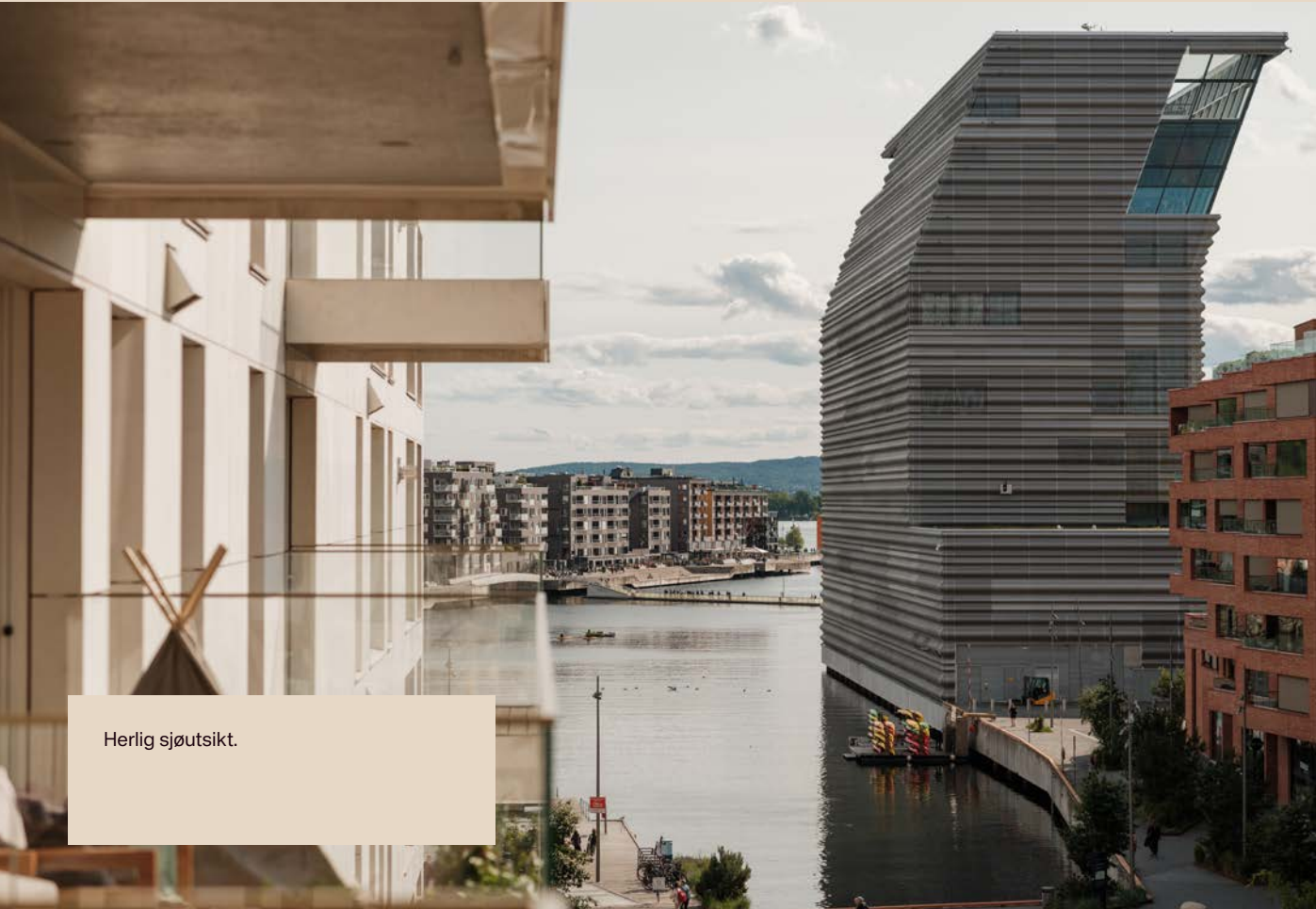


Leiligheten har en gjennomgående lys og moderne atmosfære med en stilfull kombinasjon av mørke og lyse fargetoner.

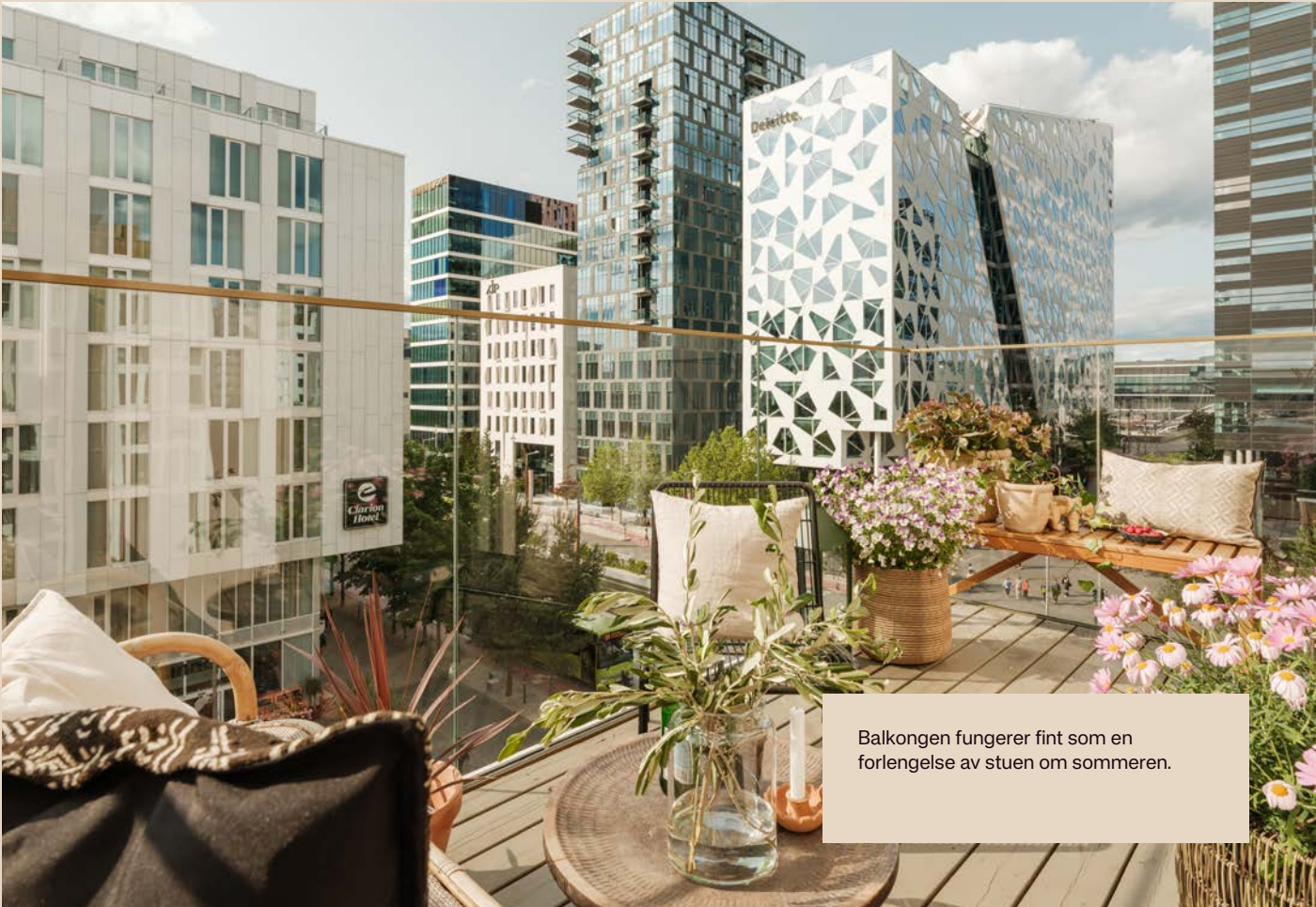




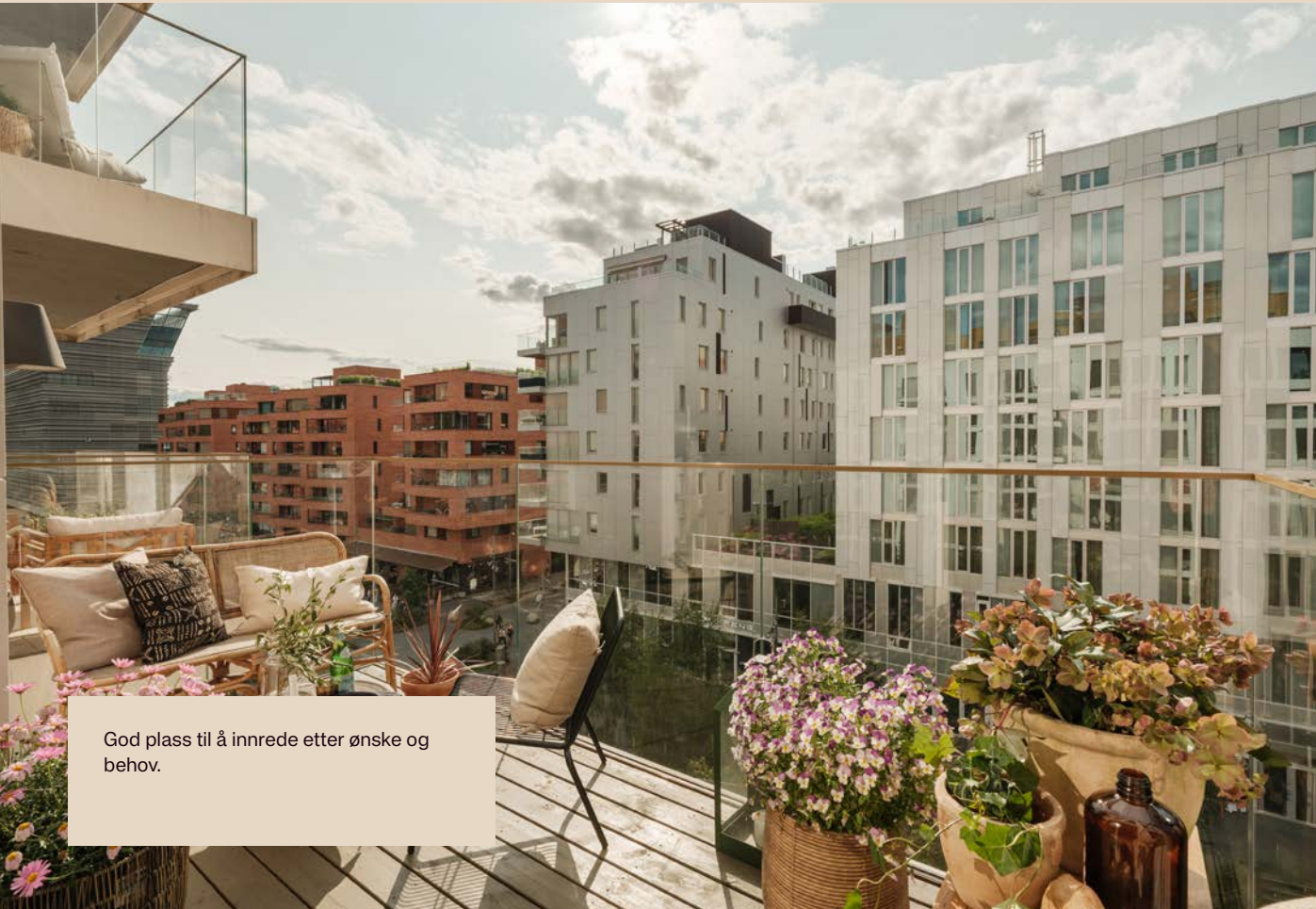
Balkongen er vestvendt og har fine solforhold.



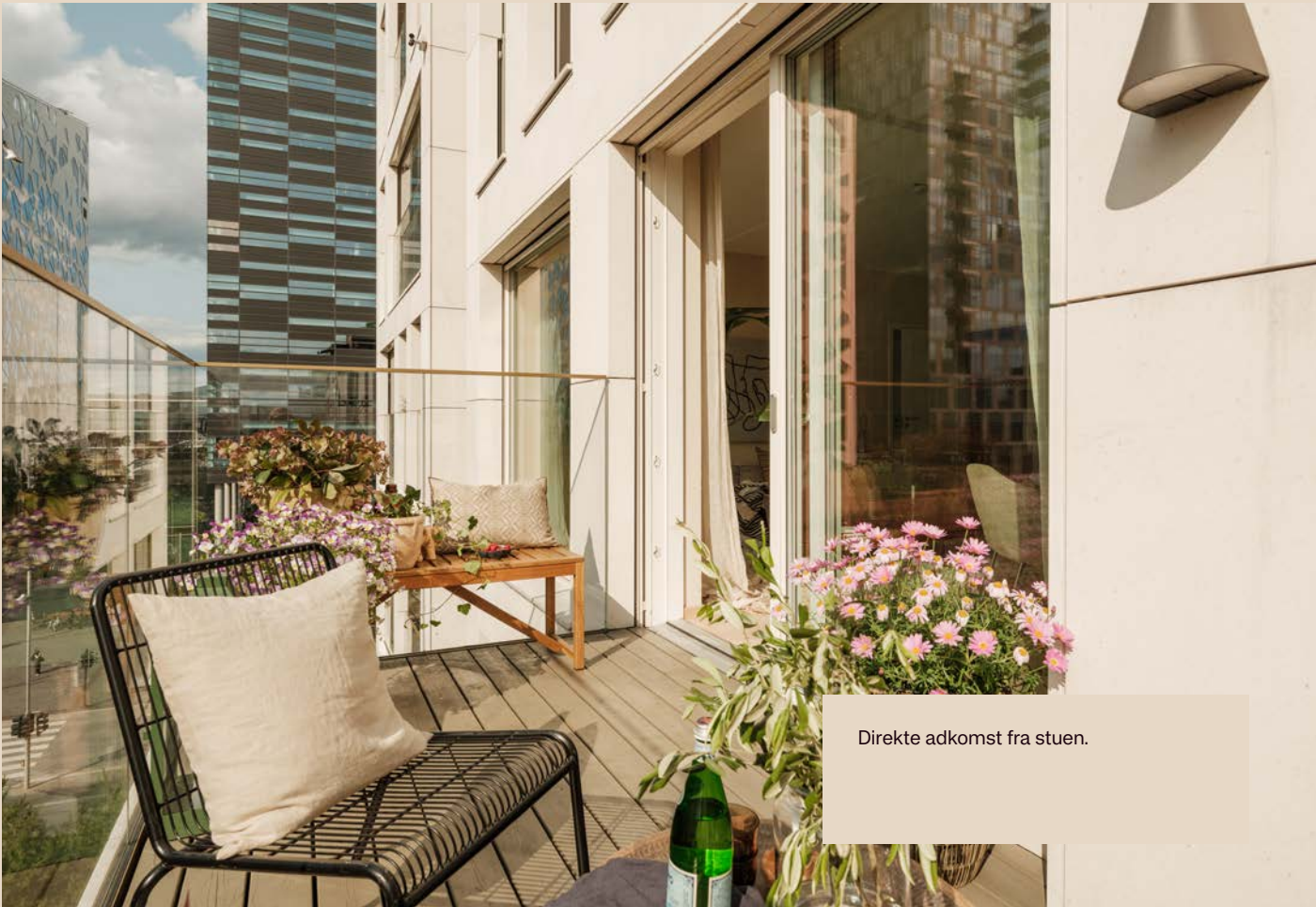
Herlig sjøutsikt.



Balkongen fungerer fint som en forlengelse av stuen om sommeren.



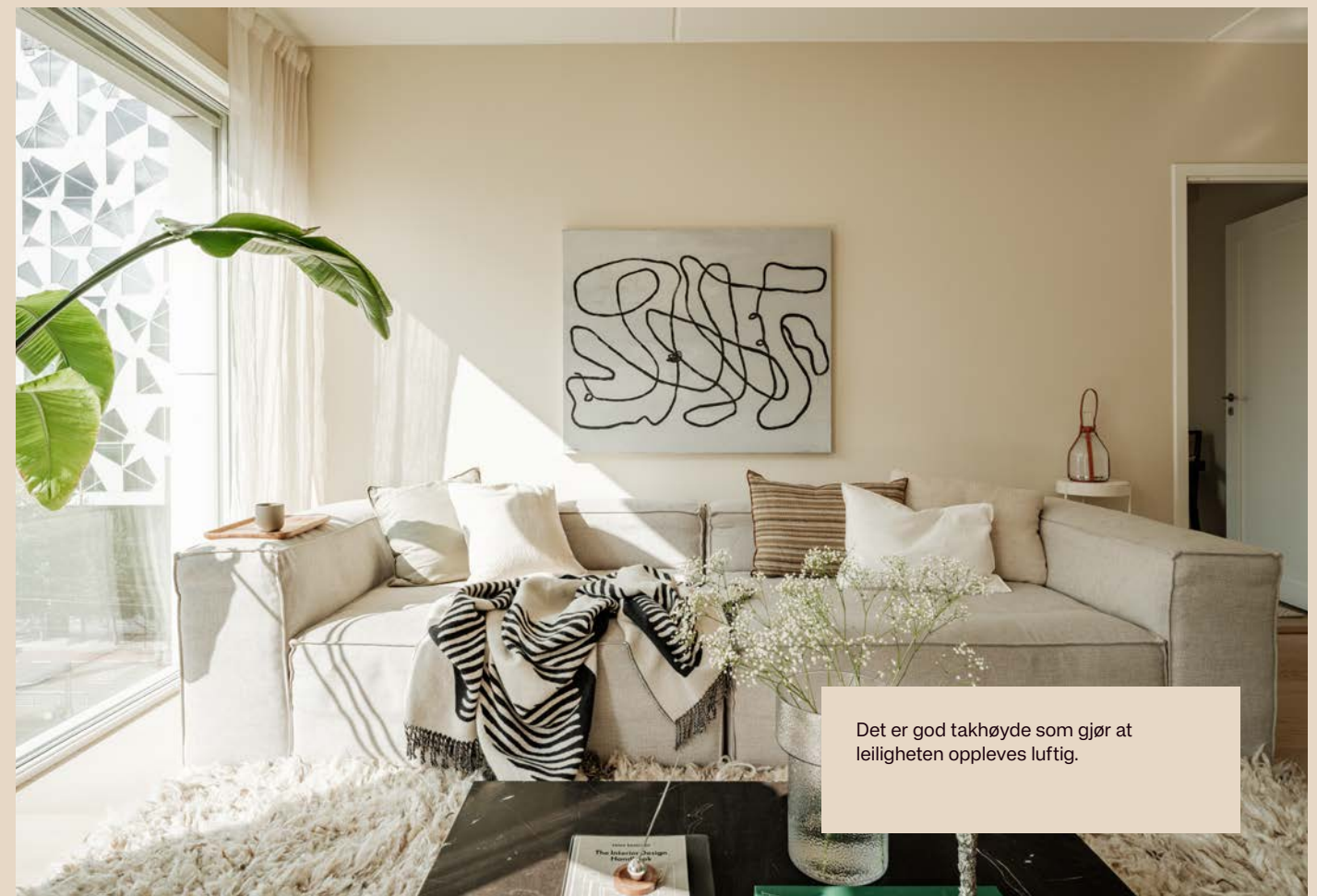
God plass til å innrede etter ønske og behov.



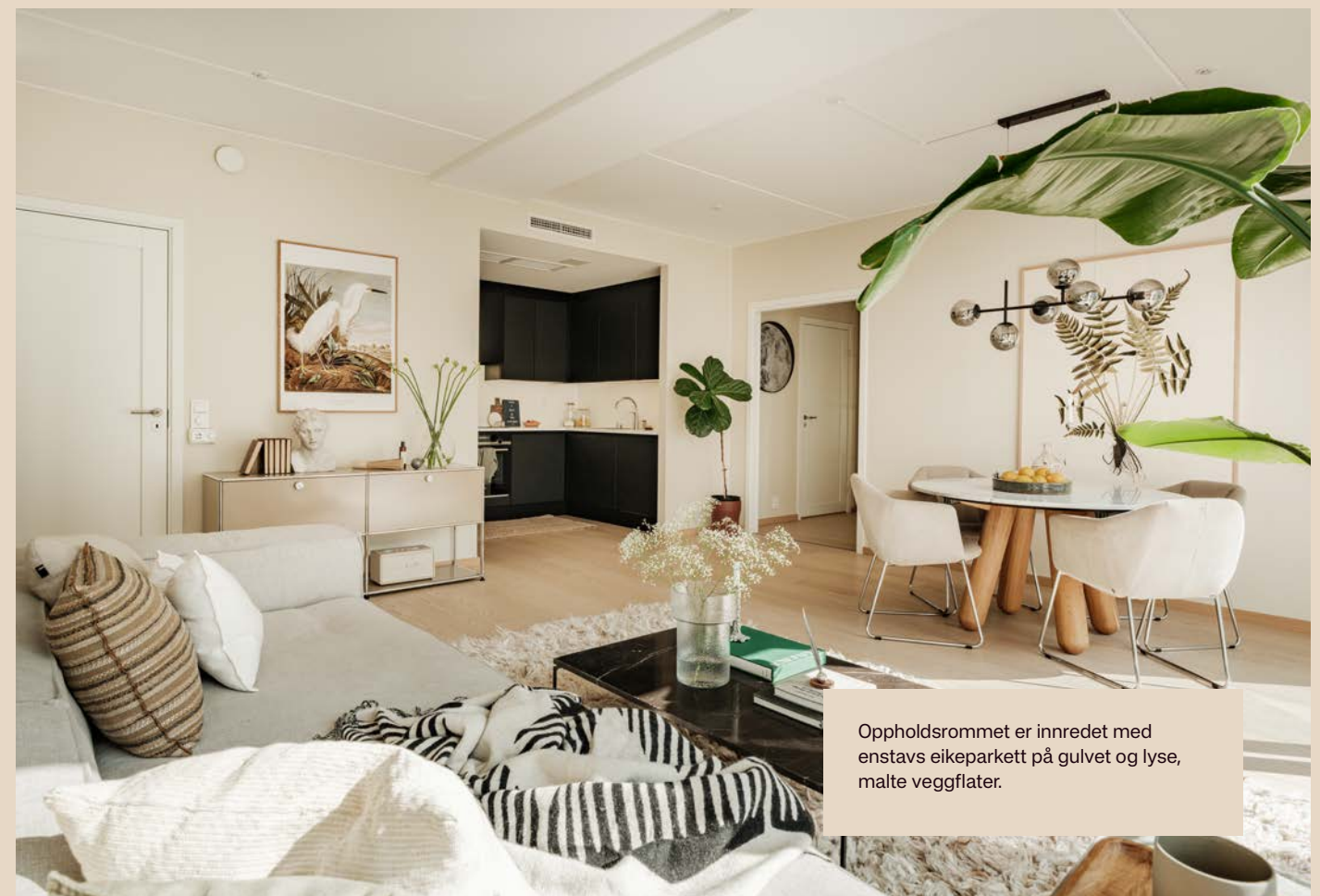
Direkte adkomst fra stuen.



Delikat og ettertraktet 3-roms leilighet midt i hjertet av Barcode.



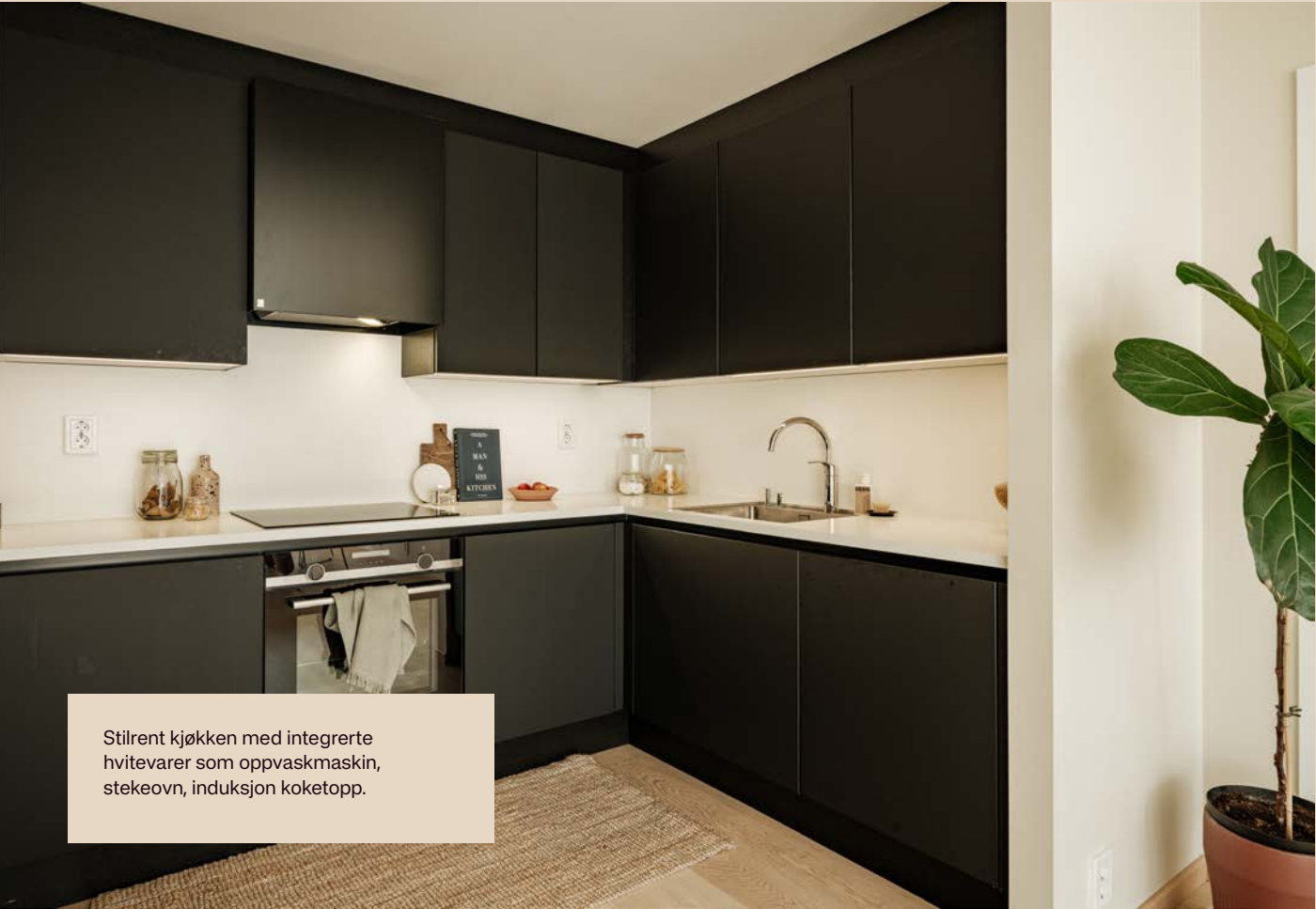
Det er god takhøyde som gjør at leiligheten oppleves luftig.



Oppholdsrommet er innredet med enstavs eikeparkett på gulvet og lyse, malte veggflater.



Med en eksklusiv og gjennomført materialbruk samt smarte løsninger.



Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp.



Kjøkkenet har en U-form som gir godt med arbeidsflater og rikelig med skaplass.



Det er installert waterguard og komfyrvakt.



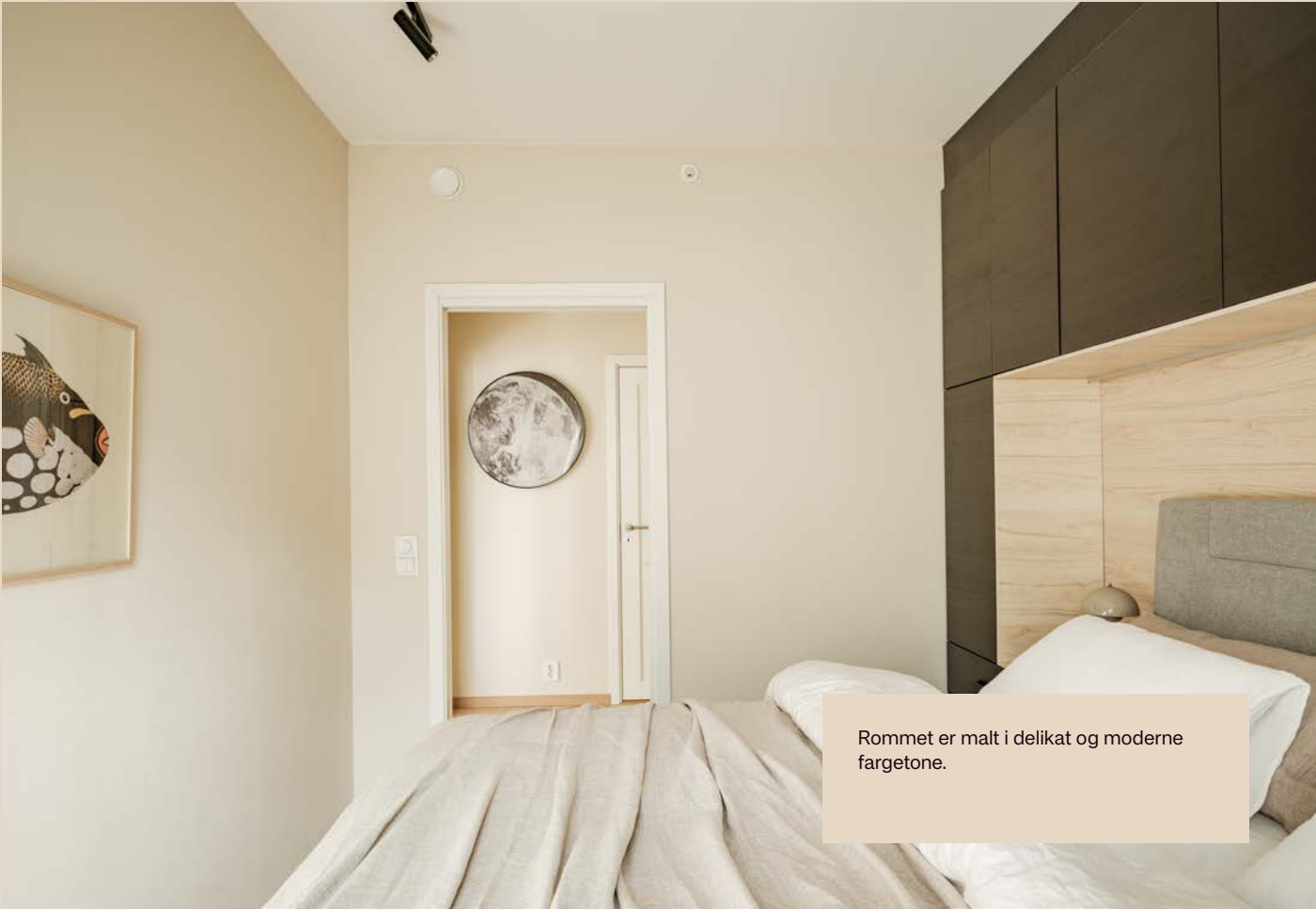
God plass til spisebord i mellom kjøkkenet og stuen.



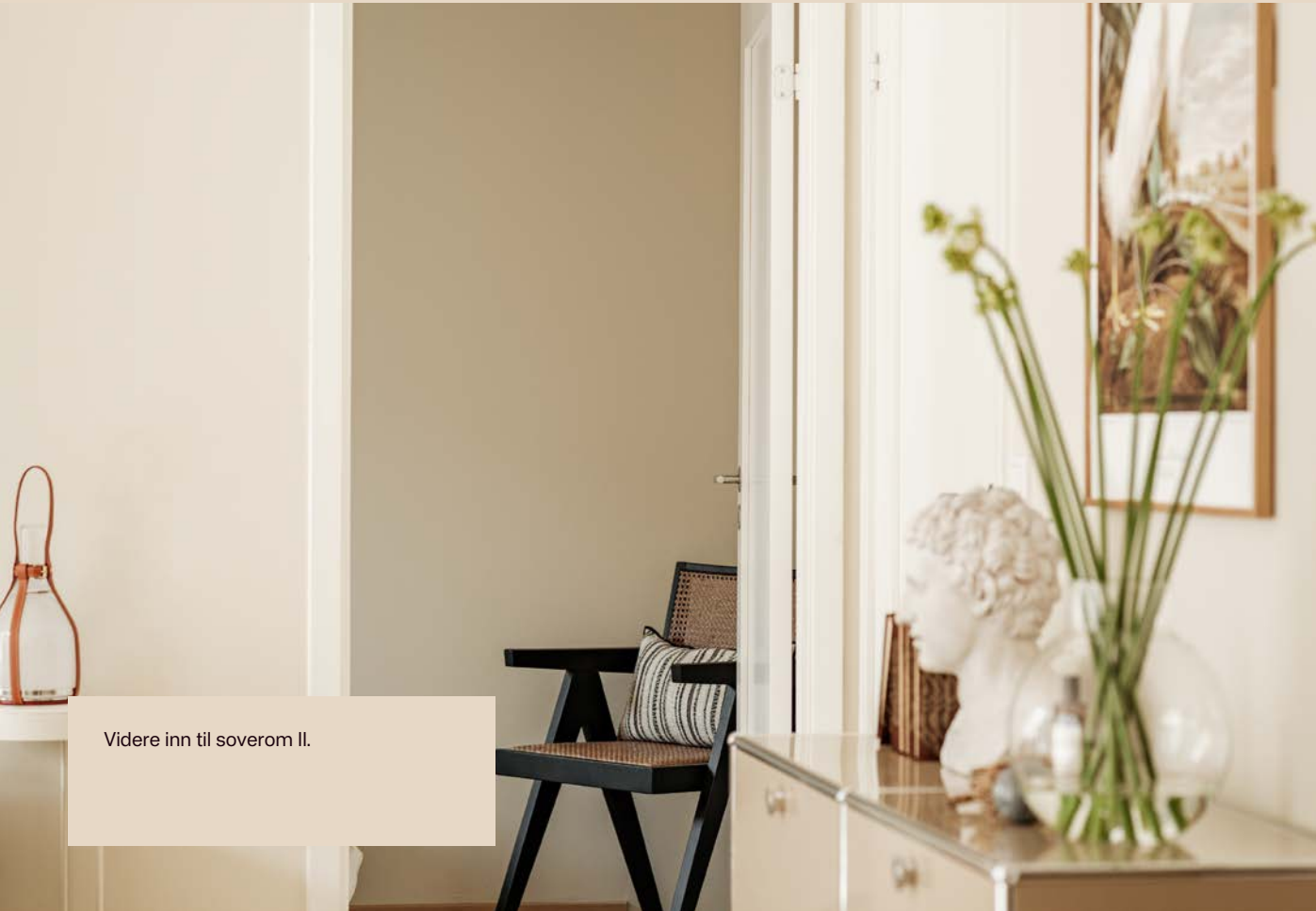
Hovedsoverommet er romslig og har direkte utgang til balkongen.



Skreddersydd garderobeløsning som er både praktisk og stilren.



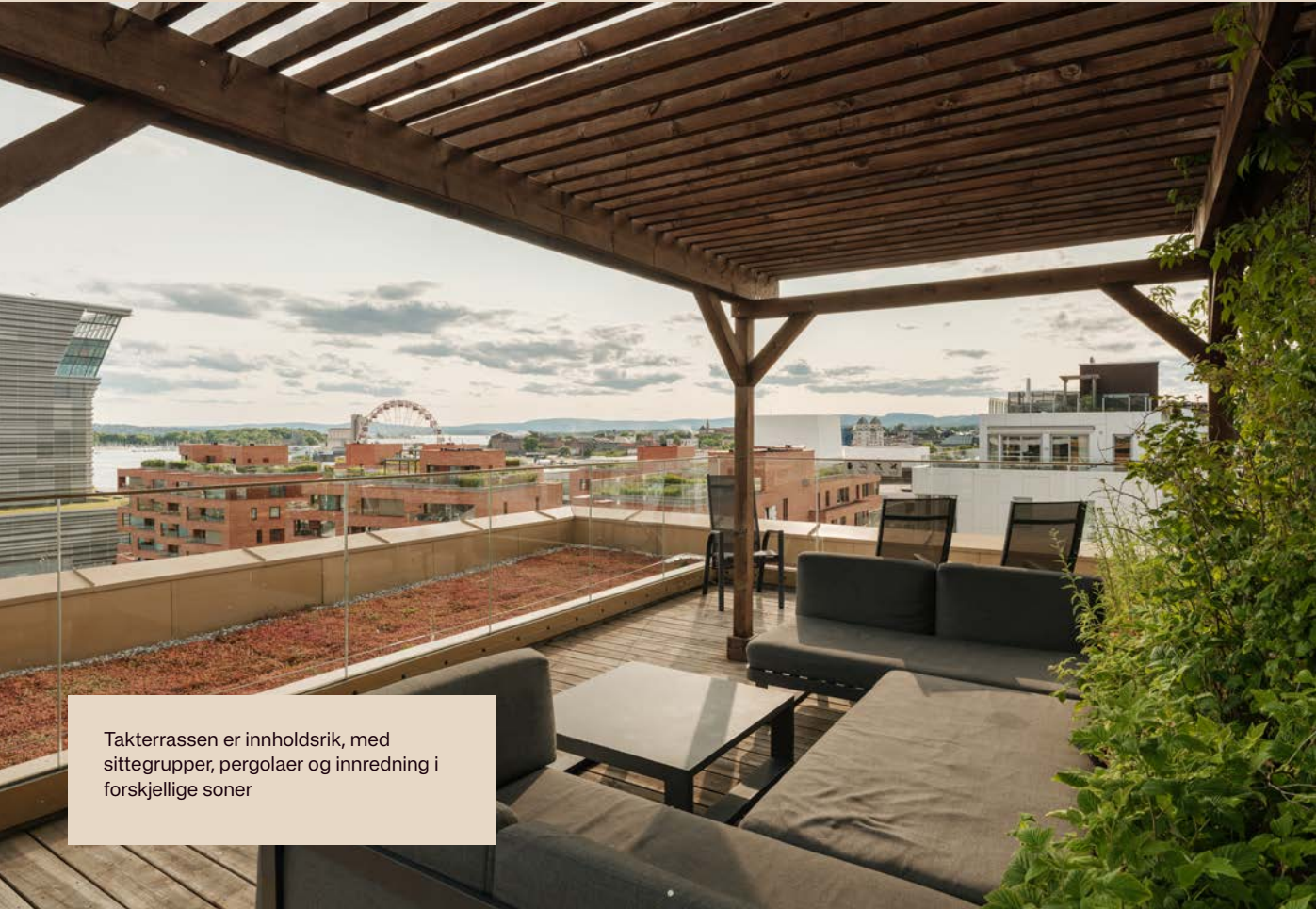
Rommet er malt i delikat og moderne fargetone.



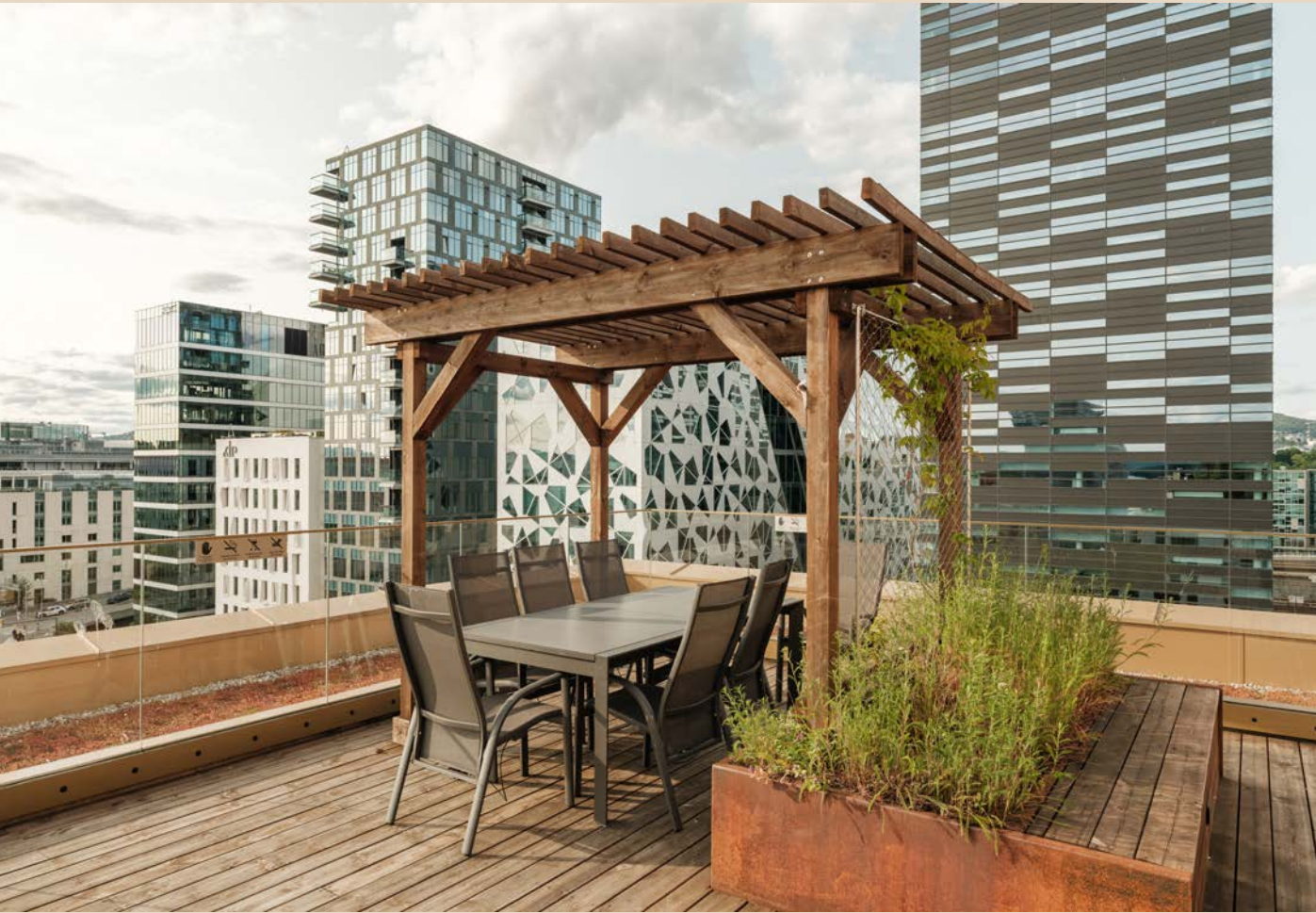
Videre inn til soverom II.



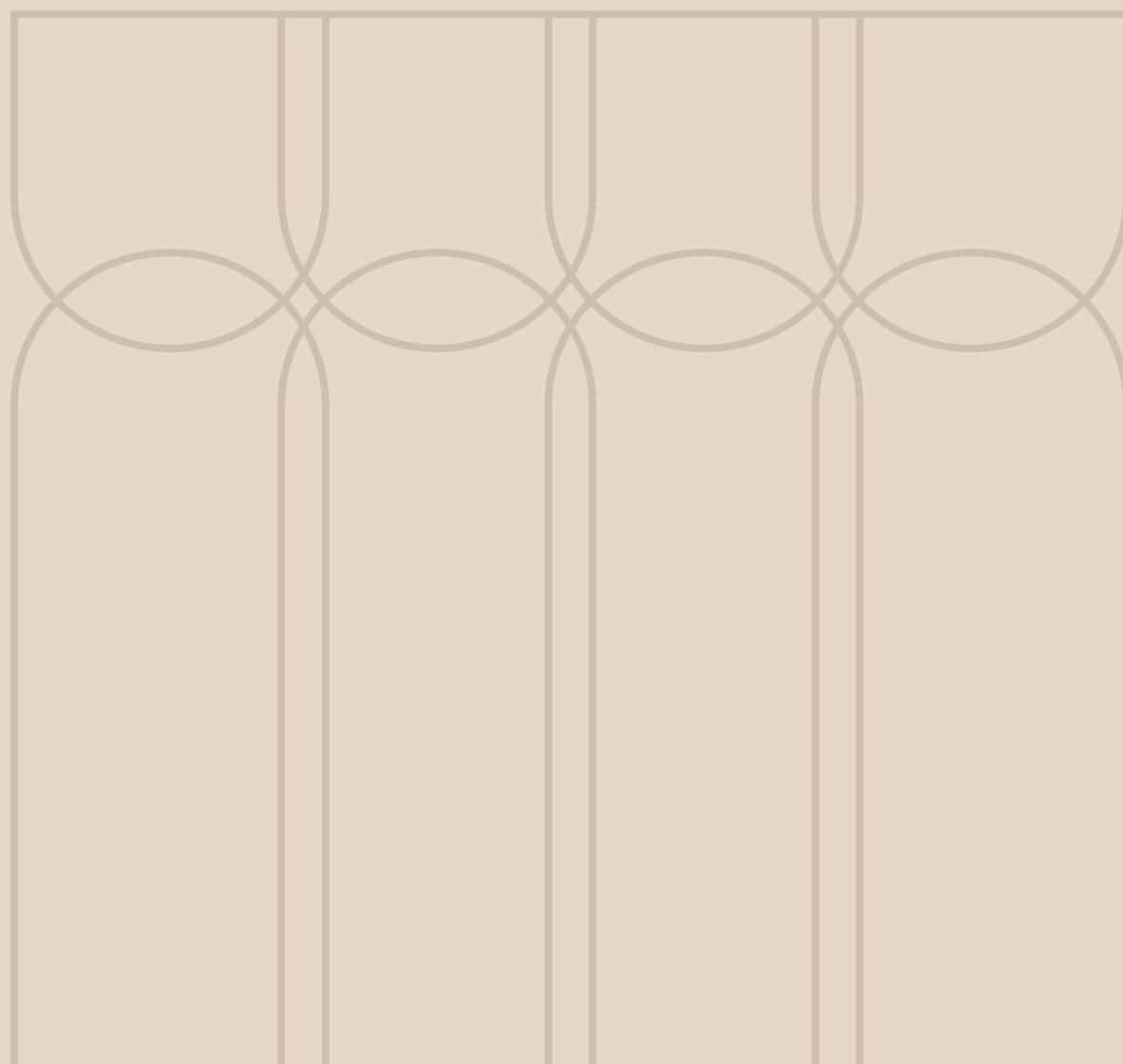
Det andre soverommet er også lyst og har gode møbleringsmuligheter.



Takterrassen er innholdsrik, med sittegrupper, pergolaer og innredning i forskjellige soner



Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

Dronning Eufemias gate 29, snr 48



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

© Bildet er opphevet fra offentlig tilgjengelig informasjon, slik som av Eilandsveien

DRONNING EUFEMIAS GATE 29

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 10 700 000

Omkostninger kjøpers beløp

10 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

267 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

268 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

281 090,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

10 968 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

10 981 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 10 981 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 560,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer:
Felleskostnader (kr. 3 109,-), Adm. gebyr målere (kr. 51,-),
1636 Techem avleser - Oppvarming: A konto oppvarming
(16361 - 48): (kr. 750) og Multipark nr. 67 C (16361-67):
(kr. 650,-).

I posten felleskostnader ligger foretningsførsel, felles drift
og vedlikehold, kommunale avgifter, renhold fellesarealer,
felles forsikring, mm.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det
påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av
denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 7 873,- (2025)

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. For boliger og
fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av
eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget.
Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.
For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Ingen fellesgjeld pt.

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen fellesgjeld pt.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper tegner eget abonnement.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 16 833 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 654 464(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 6 617 856(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet midt i populære Bjørvika/Barcode – et urbant og moderne område helt nede ved fjorden, kun en kort spasertur fra Oslo sentrum og Oslo S.

Området har utviklet seg til å bli et gastronomisk knutepunkt med et bredt utvalg av spennende restauranter, barer og delikatessebutikker. Innen få skritt finner du blant annet Nodee Barcode og Nodee Sky, Vaaghals, Stock, Michelin-restauranten Maaemo og Code. I tillegg byr Annis Pølsemakeri på delikatesser med servering. For en god burger er både Døgnvill Bjørvika, Dougs Hamburgers og Bun's Burger Bar på Sørenga populære alternativer. Sørenga har også flere koselige spisesteder og kafeer som Sørenga Sjømat, Evita Kaffebar, Coyo og Seaport. Andre nærliggende favoritter inkluderer Rivoli, indiske Nimbu, Talormade donuts, Holzweiler Flagship Store med servering designet av

Snøhetta, samt vinbaren VIN. Du finner også Kaffebrenneriet, Godt Brød, Åpent Bakeri og MENY Bjørvika rett i nærheten.

Det nye nabolaget som bygges mellom Sørenga og Barcode vil tilby en spennende blanding av boliger, kontor, butikker og servicetilbud. Kongsallmenningen, som allerede er påbegynt, vil skape en naturlig forbindelse mellom Bjørvika, Sørenga, Middelalderparken og vannspeilet, som nå utvides helt til Gamlebyen. Sørenga gir i tillegg tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder – blant annet Ekeberg med sine stier, sletter og skogsområder. Her finner du også Ekeberg Skulpturpark og Ekebergrestauranten med fantastisk utsikt over byen. For deg som liker å trene finnes både The Riot Bjørvika og SATS Bjørvika i umiddelbar nærhet. Clemenskvarialet byr på matbutikk (MENY), apotek og vinmonopol – alt innen kort gangavstand.

Langs vannkanten strekker Oslos 9 kilometer lange promenade seg fra Frognerstranda i vest til Kongshavn i øst, via Aker Brygge, Akershus festning, Operaen og Sørengkaia. Her kan du også besøke mathallen på Vippetangen for unike matopplevelser. Sørenga sjøbad, åpnet i 2015, er et av byens flotteste badeanlegg med 50-metersbasseng, stort sjøbad, barnebasseng, solplasser og universell tilrettelegging.

Beliggenheten gir svært gode kollektivmuligheter – kun få minutters gange til Oslo S og bussterminalen med buss, tog, flytog og t-bane. Fra Bjørvika/ Middelalderparken går det også buss og trikk i alle retninger, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Parkering

Det følger med en opsjon på kjøp av parkeringsplass nr. 67 i felles, avlåst parkeringsanlegg. Plassen er utstyrt med elbillader, og har kjøreadkomst via låsbar garasjeport. Det er også gangadkomst via trapperom/

heis og utgang til det fri.

Parkeringsplassen kan kjøpes separat etter nærmere avtale og til fastsatt pris. For øvrig gjelder parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Parkeringsplassene i anlegget kan eies av seksjonseiere i Dronninglunden sameie, Vannkunsten eierseksjonssameie, Sameiet Eufemias Hage, Sameiet Eufemias Plass Vest og Sameiet Eufemias Plass Syd. Se sameiets vedtekter for mer informasjon.

For mer informasjon om opsjon, konferer med megler.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2751.4 m²

Tomten er eiet og måler 2751,40 kvm. Sameiet har en flott og sentral beliggenhet i Bjørvika i Oslo. Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier, som skaper en innbydende og trivelig atmosfære. Sameiet tilbyr også en fantastisk felles takterrasse med imponerende utsikt over byen og fjorden, perfekt for å nyte solrike dager og vakre solnedganger.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 12.03.2022. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Byggetegninger er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

5. etasje: Entré, Bod, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang, Bad/vaskerom, balkong
Kjeller: Bod

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 7 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 71 m² Entré, Bod, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom

2, Gang, Bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

5. etasje

7 m² Terrasse/Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.70m, rom med nedsenket himling 2,40m.

Standard

Leiligheten preges av et lyst og moderne uttrykk, med en smakfull balanse mellom mørke og lyse toner. Den åpne planløsningen mellom stue og kjøkken gir en romslig følelse og god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Kvalitetsmaterialer og gjennomtenkte løsninger gjør dette til et elegant hjem med høy komfort.

Entré

Inngangspartiet ønsker deg velkommen med enstavs eikeparkett og lyse, malte vegger som gir et moderne førsteinntrykk. Garderobeskap med speilskyvedører gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en romslig følelse. Fra entréen er det tilgang til en praktisk innvendig bod, innredet med hyller for enkel organisering. Downlights i taket gir godt og jevnt lys.

Stue

Stuen er lys og åpen, med store vinduer som sørger for naturlig lys gjennom hele dagen. Rommet har enstavs eikeparkett og lyse vegger som skaper en behagelig atmosfære. Den åpne løsningen mot kjøkken og spiseplass gjør dette til et sosialt samlingspunkt, med god plass til sofagruppe, spisebord og øvrige møbler. Herfra har man direkte utgang til en vestvendt balkong på ca. 7 m² – perfekt for å nyte ettermiddagssolen med flott utsikt. Den moderne planløsningen gir gode møbleringsmuligheter og en luftig romfølelse.

Kjøkken

Kjøkkenet er både funksjonelt og stilrent, med mørke, glatte skapfronter som står i fin kontrast til leilighetens lyse uttrykk. Benkeplaten i laminat er slitesterk og enkel å holde ren, og den underlimte oppvaskkummen med ettgrepsarmatur gir et moderne preg. Alle nødvendige hvitevarer er integrert: Oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kombiskap for kjøl og frys. Waterguard og komfyrvakt gir ekstra trygghet, mens ventilatoren er koblet til balansert ventilasjon for god luftkvalitet. Den praktiske U-formen gir rikelig med arbeidsplass og oppbevaring, samtidig som løsningen er åpen mot spiseområdet for en sosial og inviterende atmosfære.

Baderom

Baderommet fremstår moderne og funksjonelt, med flislagte vegger og tak med downlights. Gulvet har sekskantede fliser som gir et særpreget og stilfullt uttrykk. Dusjonen er nedsenket med godt fall mot sluk, og elektriske varmekabler sikrer behagelig gulvvarme året rundt. Dusjen har glassdører som gir en åpen følelse, og servantmøbelet med skuffer gir god oppbevaringsplass. Vegghengt toalett med innebygd sisterne bidrar til en minimalistisk og ren stil. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og avtrekket er koblet til balansert ventilasjon som effektivt fjerner fukt. Et helhetlig baderom med moderne detaljer og praktiske løsninger.

Soverom

Leiligheten har to lyse og innbydende soverom. Hovedsoverommet er romslig med utgang til balkongen, noe som gir godt lysinnslipp og enkel tilgang til uteplassen. Plassbygde garderobeskap med mørke fronter gir rikelig med lagringsplass og tilfører en moderne kontrast til rommet. Det andre soverommet er også lyst og har gode møbleringsmuligheter, perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har en behagelig og rolig atmosfære med smarte løsninger for

funksjonalitet og komfort.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for

kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Boligblokk med 8 etasjer og kjeller/garasjeplan.

Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier.

Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel.

Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp.

Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte

murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.

Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert

baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Øvrig informasjon

Adresse

Dronning Eufemias gate 29, 0194 OSLO

Gnr. 207, bnr. 459, snr. 48, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Yuhui Zhang

Sameie

Dronninglunden Sameie

Organisasjonsnummer: 923819479

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Dronninglunden.

Eierseksjonssameiet Dronninglunden består av 138

boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles

interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 207

bnr. 459 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Styret har en gående reklamasjons sak mot utbygger

OSU/Dronninglunden AS.

Bakgrunn:

– Styret reklamerte i 2023 på fasadesteinens egnetthet

for norsk klima uten å få svar fra utbygger (OSU).

– Advokat ble engasjert og reklamasjon sendt på nytt, men også denne ble ignorert.

– OPAK ble innleid og oppdaget at fasadestein var løs og kunne falle ned.

Rapporter:

– OPAK (mars 2024): Avdekket omfattende skader, kort levetid (5 år brukt av 30–60 år), anbefalte full ombygging.

Kostnad: ca. 29,9 mill.

– SINTEF (mars 2025): Bekrefter alvorlige mangler og risiko for personskade. Anbefaler omfattende kontroller og mulige utskiftinger, men har ikke konkludert med full fasadeutskifting.

Prosess:

– Forliksklage sendt januar 2024 for å stoppe foreldelse.

– Forliksrådet innstilte saken uten møte.

– Møte med OSU august 2024 førte til enighet om

uavhengig vurdering fra SINTEF.

Nåværende situasjon:

– Styret mener full utskifting er eneste reelle løsning.

– Må ta ut stevning innen 5. juni 2025 for å opprettholde kravet.

Økonomi:

– Allerede brukt ca. 146.000 kr på advokat

(rettshjelpsdekning brukt opp).

– Kostnad for rettssak: ca. 300.000 kr i Tingretten og 200.000 kr i Lagmannsretten per part.

– Risiko ved tap: opptil ca. 1 mill. kr.

– Styreleder vil få timebasert godtgjørelse for ekstra arbeid ved eventuell sak.

Forslag til vedtak:

– Fullmakt til styret for å ta ut stevning mot

Dronninglunden AS / OSU.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskapTryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7294257

Husdyr: Se særlig om vedtekter og husordensregler

knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Styregodkjennelse: Det foreligger ikke krav til

styregodkjennelse av ny sameier. Sameiets styre ved

forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet

for 2024 viser et overskudd på kr 179 603,-. I 2025 var

det budsjettet med et overskudd på 316 400,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: A

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til

salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for

informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Vannbåren varme med viftekonvektor i tak i leiligheten.

Felles varmtvann fra felles bereder/fjernvarme

- Balansert ventilasjon

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 2 734

kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan

varierte fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til

byggeområde for boliger, forretning, offentlig eller privat

tjenesteyting med reguleringsbestemmelse S-4825

datert 12.11.2014.

Byggesaker i området:

Operagata 30 - Oppsetting av blomsterkasser. Se

saksnummer 202553179 for mer informasjon.

Operagata 32 - Uthengsskilt - OXHOLM. Se saksnummer

202552455 for mer informasjon.

Dronning Eufemias gate 16 - Ombygging og bruksendring

av næringslokale i 1. etasje til fagbokhandel. Se

saksnummer 202457263 for mer informasjon.

Dronning Eufemias gate 16 - Bruksendring av næringslokale i 2. etasje til lokale for kurs- og møtevirksomhet. Se saksnummer 202462473 for mer informasjon.

For med informasjon se vedlagt reguleringskart og reguleringsinformasjon

Tinglyste heftelser

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

301/207/459/48:
10.03.2014 - Dokumentnr: 196762 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196762 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924765 - Best. om adkomstrett
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G1
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Gjelder 11 parkeringsplasser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Frafaller bruksrett til 2 parkeringsplasser

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

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

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:29
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:29
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055

Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold
Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:169
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:169
Bestemmelseom vedlikehold
Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:215
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:215
Bestemmelse om vedlikehold
Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:219

Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:219
Bestemmelse om vedlikehold
Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:223
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:223
Bestemmelse om vedlikehold
Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055

28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:227
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Parkering B2 B6a AS
Org.nr: 918 894 055
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:227
Bestemmelse om vedlikehold
Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123,

[illegible]

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:157 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:157 Bestemmelse om videresalg og transport	123,148 og 149 og Parkering B2/B6AS, orgnr. 918894055	Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:14 Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055	Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148 Snr:10 Bestemmelse om videresalg og transport
28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460 Snr:55 Bruksrett til 3 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460 Snr:55 Bestemmelse om vedlikehold Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjoner i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123,148 og 149 og Parkering B2/B6AS orgnr. 918894055	28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:22 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:22 Bestemmelse om vedlikehold Kan transporteres/selges videre til eiere av boligseksjoner i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123,148 og 149 og Parkering B2/B6AS orgnr. 918894055	28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460 Snr:121 Gjelder 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460 Snr:121 Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 148 og 149 og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918 894 055	28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:110 Gjelder 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:110
28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:54 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:54 Bestemmelse om vedlikehold Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjoner i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr.	28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:74 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:74 Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjonene i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr. 123, 147, 148 , 149og Parkering B2/B6A AS, org.nr. 918894055	28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93 Snr:255 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93 Snr:255 Bestemmelse om videresalg og transport	28.08.2019 - Dokumentnr: 999562 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459 Gjelder denne registerenheten med flere
28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:10 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148 Snr:10 Bestemmelse om videresalg og transport	28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:14 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:14 Bestemmelse om vedlikehold Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjoner i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr.	28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148 Snr:10 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148 Snr:10 Bestemmelse om videresalg og transport	07.02.2025 - Dokumentnr: 152834 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460 Snr:66 Gjelder til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere
28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:10 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148 Snr:10 Bestemmelse om videresalg og transport	28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:14 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:14 Bestemmelse om vedlikehold Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjoner i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr.	28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148 Snr:10 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148 Snr:10 Bestemmelse om videresalg og transport	13.05.2025 - Dokumentnr: 530873 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Panorama Eiendomsmegling AS Org.nr: 990 329 923 Elektronisk innsendt
28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:10 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148 Snr:10 Bestemmelse om videresalg og transport	28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:14 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123 Snr:14 Bestemmelse om vedlikehold Kan transporteres/selges til eiere av boligseksjoner i eiendommene gnr. 207 bnr. 460 og 459, gnr. 234 bnr.	28.08.2019 - Dokumentnr: 999548 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148 Snr:10 Bruksrett til 1 parkeringsplass Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Parkering B2 B6a AS Org.nr: 918 894 055 Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:148 Snr:10 Bestemmelse om videresalg og transport	09.09.2019 - Dokumentnr: 1050818 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 48

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/10993

30.11.2021 - Dokumentnr: 1503796 - Reseksjonering

Snr: 48

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/10993

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

Endring av fellesareal

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha

"saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme

rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte

God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank

Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglens vederlag

Fast provisjon: kr 115 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 770,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 211 470,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

04.09.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

DRONNING EUFEMIAS GATE 29

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250079	
Selger 1 navn	
Yuhui Zhang	
Gateadresse	
Dronning Eufemias gate 29	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalenr.	

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

Initialer selger: YZ

Document reference: 02250079

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

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 skjevgkre 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

Beskrivelse

nr67

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250079

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250079

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.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: YZ

4

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
yuhui Zhang	9ad3fed70e23f5ffdc0f44 d0de4e456b55f418c0	30.07.2025 12:29:19 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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/developper>

Nabolagsprofil

Dronning Eufemias gate 29 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørvika	3 min	
Totalt 25 ulike linjer		
0.2 km		
Bjørvika	3 min	
Linje 13, 19		
0.2 km		
Oslo S	8 min	
Totalt 24 ulike linjer		
0.6 km		
Oslo S/Bussterminal	8 min	
T-bane, buss, flytog, tog, trikk		
0.6 km		
Grønland	11 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 5		
0.9 km		

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	12 min	
303 elever, 21 klasser		
0.9 km		
Tøyen skole (1-7 kl.)	19 min	
351 elever, 17 klasser		
1.5 km		
Vahl skole (1-7 kl.)	18 min	
199 elever, 13 klasser		
1.5 km		
Jordal skole (8-10 kl.)	21 min	
616 elever, 46 klasser		
1.6 km		
Sofienberg skole (8-10 kl.)	6 min	
429 elever, 30 klasser		
2.2 km		
Heltberg gymnas	16 min	
160 elever, 7 klasser		
1.3 km		
Hersleb videregående skole	18 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

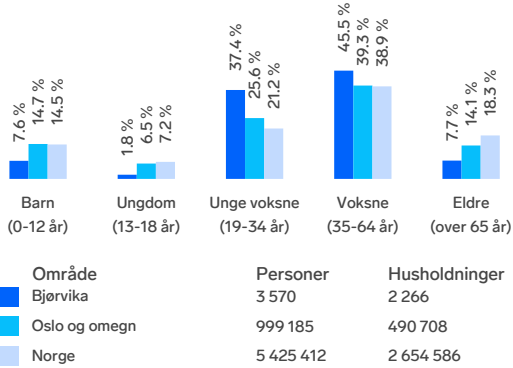
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strekkode barnehage (1-5 år)	5 min	
53 barn		
0.3 km		
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...	8 min	
70 barn		
0.6 km		
Sørenga barnehage (0-5 år)	10 min	
119 barn		
0.9 km		

Dagligvare

Innom Bjørvika	2 min	
Kiwi Barcode	3 min	

Primære transportmidler



1. Gående



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Vedlikehold veier

Godt velholdt 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



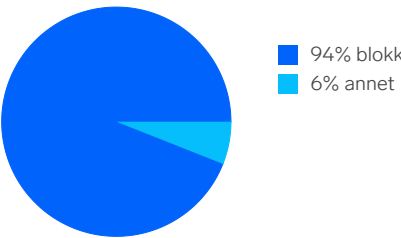
Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

Gamlebyen skole	10 min	
Ballspill		
0.7 km		
Ruinparken balløkke	11 min	
Ballspill		
0.8 km		
SATS Bjørvika	3 min	
Barry's Barcode	4 min	

Boligmasse



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

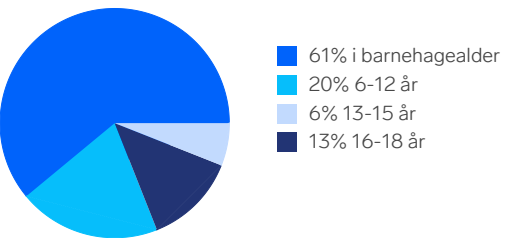
Sitat fra en lokalkjent



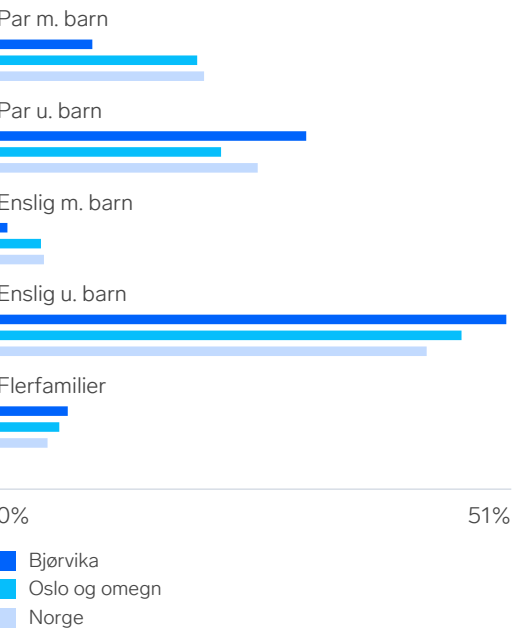
Varer/Tjenester

Barcode	3 min	
Ditt Apotek Opera	2 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

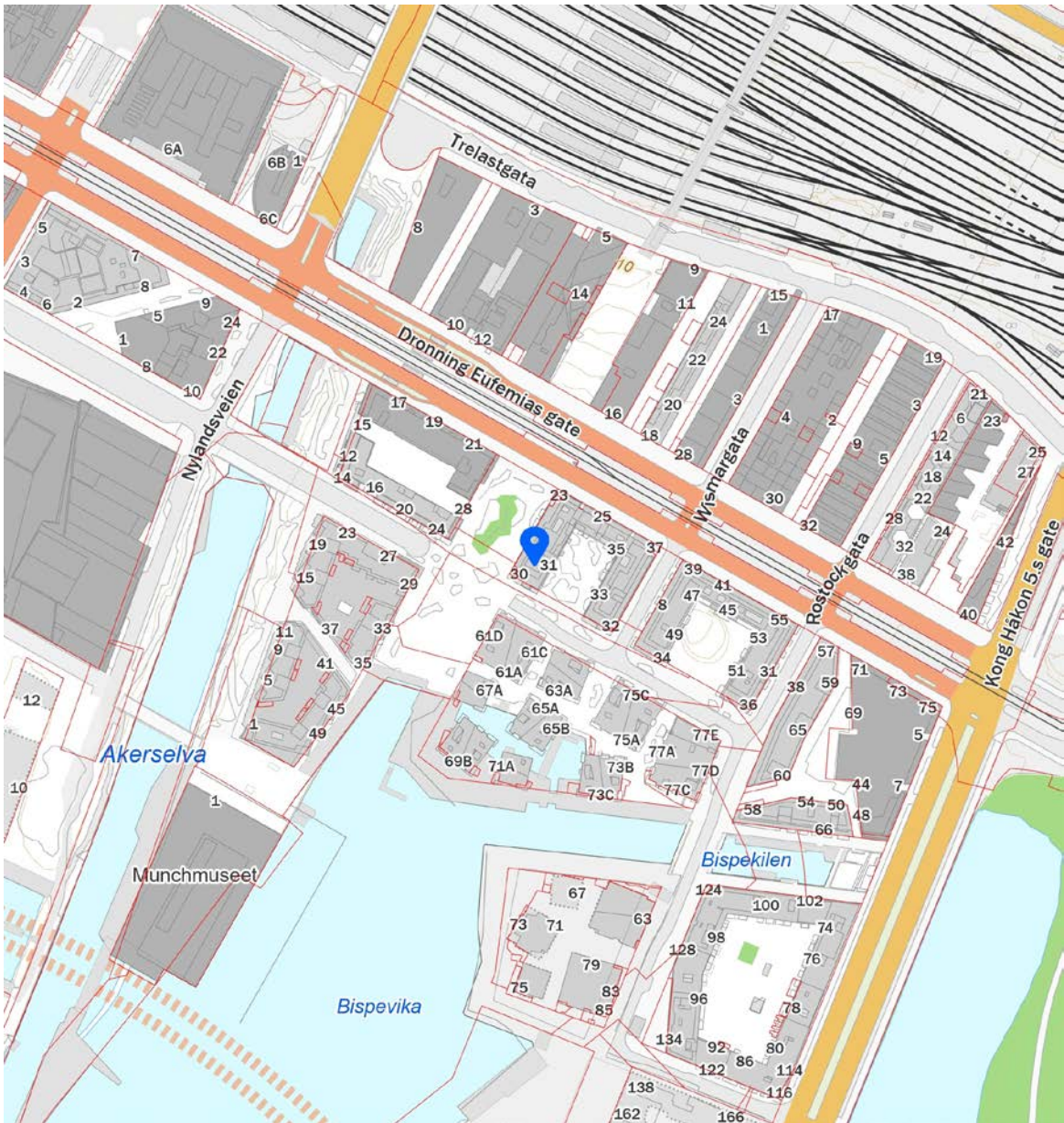
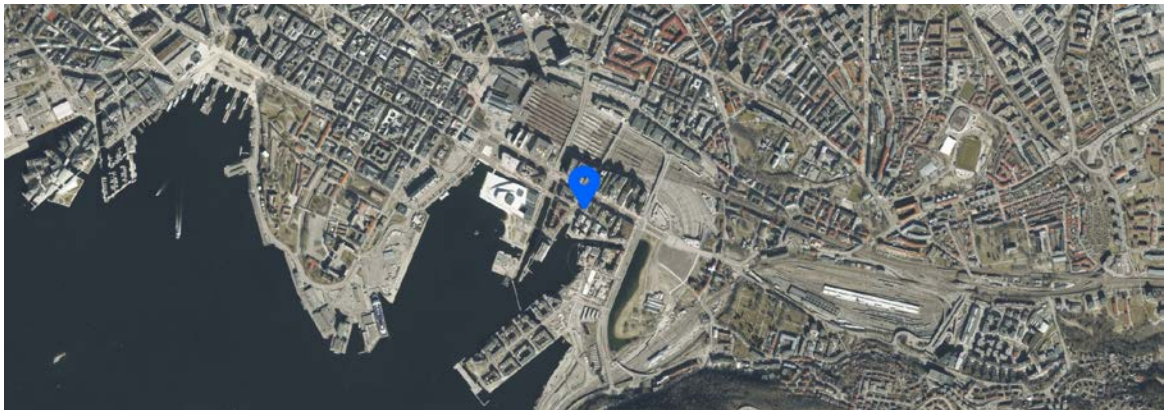


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Tilstandsrapport

- Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter
- Dronning Eufemias gate 29, 0194 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 207, bnr. 459, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 Rapportdato: 16.05.2025 Oppdragsnr.: 15467-2817 Referansenummer: UH1388

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrrer/tømrrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095



Oppdragsnr.: 15467-2817

Befaringsdato: 08.05.2025

Side: 2 av 16

Dronning Eufemias gate 29, 0194 OSLO
Gnr 207 - Bnr 459
0301 OSLO

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15467-2817

Befaringsdato: 08.05.2025

Side: 3 av 16

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2019 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 10. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

VÅTROM

Gå til side

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

KJØKKEN

Gå til side

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

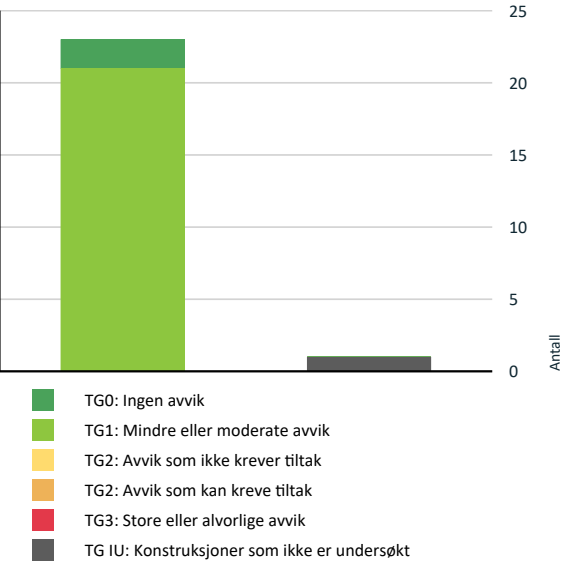
Gå til side

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) ifølge rammetillatelse gitt 16/3-2017.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår 2019	Kommentar Midlertidig brukstillatelse gitt 12/11-2019. Ferdigattest utstedt 3/3-2022
-----------------	---

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 8 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2019

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB35. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 7m² fra stue.

INNVEDIG

Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledd vegg og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikerte betongelementer i etasjeskillere.

Radon

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

Innvendige dører

Malte fyllingsdører og karmen.

Garderobe

Skyvedørgarderobe montert i entre og gang.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

Årstall: 2019

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sekskantede fliser, nedsenket dusjsone og lokalt fall til sluk. Rommet har elektriske varmekabler.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkople til leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkople til leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner i himling på bad.



TG 1 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i leiligheten. Aggregat plassert i bod.

TG 1 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på bad og i entre.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med viftekonvektor i tak i leiligheten. Felles varmtvann fra felles bereder/fjernvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 9x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert. I tillegg en 16 Amp kurs i reserve.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sprinkleranlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

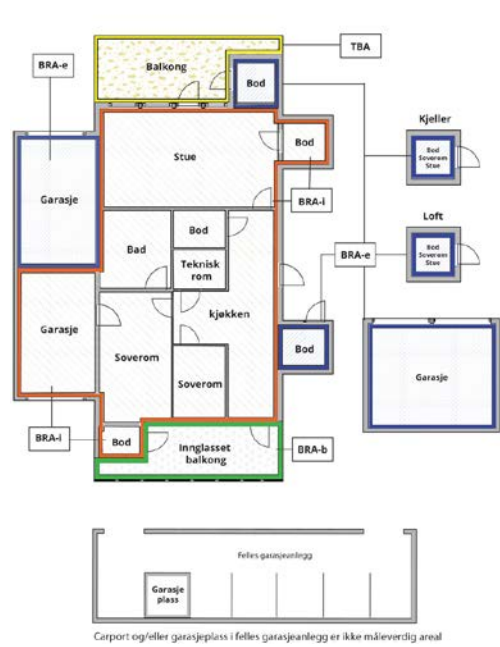
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	71			71	7
Kjeller		7		7	
SUM	71	7			7
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Bod, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.70m, rom med nedsenket himling 2,40m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	68	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Yuhui Zhang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	207	459		48	2751.4 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Dronning Eufemias gate 29

Hjemmelshaver

Zhang Yuhui

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Dronninglunden Sameie	71 / 10993	USBL. Telefon: 22 98 38 00	923819479

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms eier seksjon beliggende attraktivt til i Bjørvika i et nyetablert og populært boligområde bestående av nyere murgårder. Parker, friområde og badeplass innen gangavstand. Sentral beliggenhet med kort avstand til offentlige kommunikasjonsmidler, forretninger (dagligvarebutikk i samme bygg), restauranter og servicetilbud. Operaen, Munchmuseet, Deichmanske bibliotek og Barcode i umiddelbar nærhet. Området har flere nye boliger og eiendoms prosjekter og er blitt en del av en ny og spennende bydel. Gangavstand til sentrum.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 67, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.
Parkering

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				
Kommentar				
Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 15467-2817

Befaringsdato: 08.05.2025

Side: 16 av 16

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UH1388>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

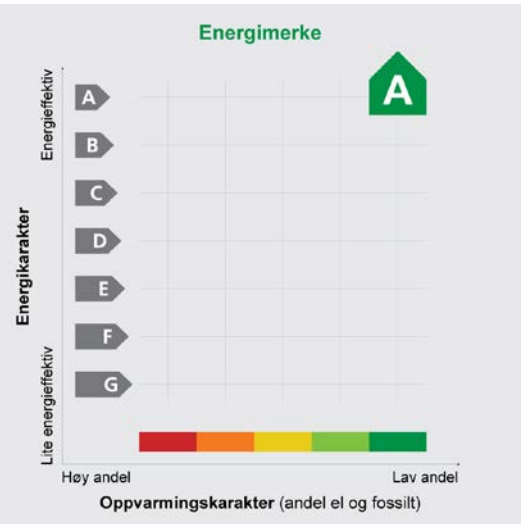
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dronning Eufemias gate 29
Postnr	0191
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	207
Bnr.	459
Seksjonsnr.	47
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2019-1063082
Dato	14.10.2019

Innmeldt av Norconsult AS v/ Ingve Ulimoen



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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	53,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	27.09.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013	

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"

Om energimerkeordningen

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

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.

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 29	Gnr: 207
Postnr/Sted: 0191 Oslo	Bnr: 459
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 47
Bolignr: H0503	Festenr:
Dato: 14.10.2019 15:12:47	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2019-1063082	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Ingve Ulimoen	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	207
Bnr.	459
Snr.	47
Fnr.	
Gateadresse	Dronning Eufemias gate 29
Postnummer	0191
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0503
Beskrivelse bolig/bygning	B-H0503 (Seksjonsnummer 47)
Dato fil opprettet	01.10.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	142 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 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	0,73 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,57 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	27.09.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,45 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,45 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,43 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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)	0,34
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,62
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,36
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,640
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,82

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.10.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Ingve Ulimoen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	8,5
---------------	-----

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,7
Varmtvann	29,8
Vifter	8,6
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	80,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4387 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	83,25 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2400 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	83,25 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4387 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	2256 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2131 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4387 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,8 %
--------------------------------------	--------

S-4825

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Nord i Bjørvikaplanen. Felt B2, B3, B6a og B7.

Vedtaksdato: 12.11.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201100876](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201100876

Dokumentet består av 16 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISPEVIKA NORD GNR./BNR. 207/459, 207/460, 215/60 MED FLER

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201100876-2B datert 16.06.2014, revidert 31.10.2014 og 11.11.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:

- Område for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
 - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B2, B3, B6a-1, B6a-2 og B7a)
 - forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ bevertning/energianlegg (felt B7b)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, torg (T2), gangareal (havnepromenaden, Bispekilen), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, parkeringsplasser
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: friluftsområde i sjø og vassdrag (felt E0g og E0h)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag i kombinasjon med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal (felt E0f)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H570_1: Bevaring av kulturmiljø (kailinje)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig- eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B2-1, B3-1, B7a-1)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (broer i havnepromenade og Bispekilen)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Reguleringsbestemmelser for Bjørvika - Bispevika - Lohavn (vedtatt 15.06.2004)
- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Stasjonsallmenningen (datert desember 2005)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)

- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og Utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges egen Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det enkelte prosjektet. MOP skal synliggjøre retningslinjer og mål, i forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:

- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Sikt-/solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom/gater.
- Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum- og fasadeutforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.
- Utearealets overgang til tiliggende fortau-, torg- og gatearealer, innganger til tiliggende bebyggelse og atkomster til tiliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.
- Redegjørelse for fare for skipspåstøt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøreog gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler, utstyr og kunst. For den delen av planområdet som utgjør en del av Stasjonsallmenningen, slik denne er avgrenset med byggegrense i felt B6a-1 og B2, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Stasjonsallmenningen.

For den delen av planområdet som utgjør en del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG31 på plankartet skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning, skal sikres i forhold til den delen av Bispekilen-allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Bispekilen og Bispevika Syd. Det skal utarbeides belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord og Havnepromenaden med en uttalelse fra Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vannog avløpsetaten. Begge etatene skal godkjenne byggeplan for offentlige arealer før det gis igangsettingstillatelse. Tilsvarende gjelder for ansvarsavtaler som skal være tinglyste.

3.2 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse utkraget over byggegrense der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene. Det stilles krav om minimum 3 meter dyp og 7 meter høy arkade i felt B2, B3, B7a og B7b mot Dronning Eufemias gate. Bebyggelsen i feltene B2, B3 og B7a/B7b skal for øvrig plasseres i formålsgrense mot Dronning Eufemias gate.

Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense som angitt i plankartets vertikalnivå 1 under grunnen. Det kan også tillates bebyggelse under terreng i byggefelt

beliggende utenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer og delvis under vannarealet i felt E0h som beskrevet i § 7. Dette forutsetter at volumer under gate kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for fremføring av kommunal infrastruktur. All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (beregnet ut i fra Oslonull) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrenging av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote +2,6 ved varsel om slik ekstremflo. Transformatorstasjoner kan ikke plasseres fritt, men må integreres i bebyggelsen. Teknisk infrastruktur skal legges i samsvar med "Hovedplan for infrastruktur i Bjørvika".

3.3 Utnyttelse

Grad av utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m² BRA for de ulike feltene. Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.4 Høyder og utforming

Maksimal tillatt høyde er angitt med kote på plankart. Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse, samferdsels- og utearealer. Dette inkluderer også vindskjerming, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen.

1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter mot Dronning Eufemias gate, Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden, Bispekilen og Kong Håkon 5s gate samt tiliggende torg. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, allmenninger, torg, gangareal og gårdsrom. Det tillates utkraging av fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner ut over byggegrense mot gårdsrom med maksimum dybde på 2,5 meter med inntil 50 prosent av fasadeflaten, unntatt, unntatt i felt B7a og B7b hvor ingen utkraging mot gårdsrom tillates.

3.5. Bruk

Boliger tillates ikke i 1. og 2. etasje mot Dronning Eufemias gate eller Kong Håkon 5s gate. Boliger kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Operagata, Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden, Wismargata, Rostockgata og Bispekilen. Boliger kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Det tillates ikke kontor i 1. etasje mot Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden eller Bispekilen. Kontorer kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Innenfor planområdet i 1. etasje skal minimum 15 prosent være kultur og minimum 35 prosent være bevertning. Mot Havnepromenaden, Stasjonsallmenningen, Dronning Eufemias gate, Kong Håkon 5s gate, Bispekilen, Rostockgata, Operagata, Wismargata og tiliggende torg- og gangareal skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, og kulturaktiviteter (og/ eller andre publikumsrettede funksjoner). Det tillates ikke aktiviteter knyttet til forretning, bevertning, kultur og / eller andre publikumsrettede funksjoner på felles/privat uterom i felt B2 og B3. Parkering og kjøreatkomst skal etableres under terreng, eventuelt under Operagata, Wismargata og/eller Rostockgata.

3.6 Boligkvalitet

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:

- Felt B2 og B3 samlet, samt B6a1 og B6a2 samlet skal ha maksimum 30 prosent leiligheter på 40-50 m² BRA, minimum 40 prosent leiligheter på 50 - 80 m² BRA og minimum 30 prosent leiligheter på 80 m² BRA og større.
- Felt B7 skal ha maksimum 70 prosent leiligheter på 40-50 m² BRA, minimum 20 prosent leiligheter på 50 - 80 m² BRA og minimum 10 prosent leiligheter på 80 m² BRA og større.
- Det tillates ikke leiligheter under 40 m² BRA.

Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst, eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Leiligheter mot Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5s gate skal være gjennomgående. Unntak mot de to nevnte gatene kan gjøres for hjørneleiligheter som skal være tosidig belyst. Flest mulig leiligheter skal ha utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter. Alle leiligheter skal ha gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde. Avvik kan unntaksvis vurderes dersom særskilte tiltak, som for eksempel store vindusflater eller økt etasjehøyde, gjennomføres for å optimalisere lysforhold. Der leilighetsdybden overstiger 12 meter må det dokumenteres tiltak som optimaliserer lysforhold, som for eksempel større vinduer og økt takhøyde.

Alle leiligheter skal ha uteareal som skal tilrettelegges for og være egnet til lek og opphold. Uteareal skal utgjøre 20 prosent av boligenes bruksareal i hvert felt, med unntak for felt B7a og B7b. Utearealkravet gjelder samlet for felt B6a-1 og B6a-2. Dersom dette ikke kan oppnås for felt B2, B3 og samlet for felt B6a-1 og B6a-2, kan kommunen vurdere å redusere utearealkrav til 15 % av boligenes bruksareal. Uteareal skal hovedsakelig omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå og takterrasser, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på balkonger/terrasser. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl. 15.00. Sol på ulike deler av felles uteareal kan bidra til å oppfylle kravet. Private balkonger og/eller terrasser skal etableres for alle boenheter. For leiligheter i 1. etasje med direkte utgang til internt vannrom i felt E0h tillates etablert flytende terrasse på vannflaten, jmfør § 7. Uteoppholdsareal skal skjermes for støy og luftforurensning.

3.7 Forretningsformål

Forretningsarealer tillates kun i underetasje, 1. og 2. etasje. Forretning i 1. etasje skal ha minimum en inngang for hver forretningsenhet mot offentlig tilgjengelig areal. I 1. etasje mot gate, eller annet offentlig eller felles/privat uterom tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomhet.

Det tillates maksimum m² BRA forretning som følger:

- Felt B2: 1 200 m²
- Felt B3: 800 m²
- Felt B6a-1 og B6a-2 samlet 800 m²
- Felt B7a og B7b samlet 3 500 m²

Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på maksimalt 400 m² BRA. Unntatt fra dette tillates en større dagligvareforretning i felt B7a/B7b på inntil 2 000 m² BRA som kan tillates plassert i kjeller, med atkomst fra gateplan i første etasje.

3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av de ubebygde arealene av angjeldende felt inkludert uteoppholdsareal på takterrasser. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier/-forbindelser, parkering for forflytningshemmede på terreng, samt eventuelle støyskjermings- og vinddempende tiltak. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Planen skal også vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mot tilgrensende utearealer / samferdselsanlegg, herunder allmenninger og havnepromenade. Det skal i utomhusplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannrom. Utomhusplan skal suppleres av egen beskrivelse av sikringstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.9 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: maksimum 0,6 plasser pr. 100 m² BRA
- Forretninger: maksimum 2 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Kontorer: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Bevertning: maksimum 3 plasser pr. 1 000 m² BRA

Minimum 5 prosent av plassene skal avsettes for forflytningshemmede og 10 prosent av plassene skal etableres med strømuttak. Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser som angitt ovenfor ikke overskrides innenfor planområdet.

Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/ eller utomhusarealer. Sykkelparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: minimum 2 plasser pr. 100 m² BRA
- Forretninger: minimum 6 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Kontorer: minimum 7 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Bevertning: minimum 2 plasser pr. 10 seter

Der normen ved bolig- og kontorutbygging gir minst 20 sykkelplasser, skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd/under tak.

3.10 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensende masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.12.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.12.2 Støy: Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Klimaog miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Der det etableres boliger inntil rød støysone må følgende kriterier ivaretas:

- alle boenheter skal være gjennomgående eller være hjørneleilighet med en fasade mot stille side
- minimum 50 prosent av antall rom til sove- og oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt
- alle boenheter, hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

3.12.3 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.12.4 Overvann: Lokal, åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for håndtering/ behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og avløpsetaten skal uttale seg til de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgingsplan (OMOP).

3.12.5 Varme- og kjøleenergi og produksjonsanlegg for dette: Alle bygninger skal ha vannbåren varme som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming, basert på alternative og mer miljøvennlige energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brennstoffer som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Energianlegg for vannbåren kjøling og varme tillates etablert under terreng i alle felt. Anlegget tillates etablert over terreng dersom dette integreres i bebyggelsens arkitektoniske utforming og trekkes tilbake fra fasadeliv.

3.12.6 Avfall og massehåndtering: Det stilles krav om etablering av avfallssug for bebyggelse. Anlegget skal godkjennes av Energigjenvinningsetaten. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099. På alle eiendommer hvor det er mistanke om forurenset grunn skal det undersøkes for grunnforurensning etter veileder for undersøkelse av jordforurensning utgitt av Miljødirektoratet.

3.12.7 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor Hensynssone H730 - bygrunn fra middelalderen, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av

gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 11.3.

3.12.8 Anleggsperioden: Under utbygging av nye områder skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Teknisk løsning og arbeidsprosedyre for eventuell stagsetting for bebyggelse inntil Kong Håkon 5s gate må forelegges Statens vegvesen for uttalelse og godkjenning før byggearbeider igangsettes.

Vertikalnivå 1 (under terreng)

§ 4 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg
Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

Vertikalnivå 2 (på terreng)

§ 5 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg

5.1 Felles for felt B2 og B3

5.1.1 Utforming: Bebyggelsen skal utformes med sprang i fasaden, slik at det oppstår variasjon i lange fasadeløp. Mot Operagata og Stasjonsallmenningen tillates de to nederste etasjene trukket tilbake 3,0 meter som arkade fra regulert formålsgrense, forutsatt fri høyde på minimum 7,0 meter. Mot øvrige gater/torg skal deler av bebyggelsen i 1. og 2. etasje trekkes tilbake fra fasadelivet slik at det skapes varierende romdannelser mot fortau. Krav om tilbaketrukket toppetasje er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Heis- og trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat / felles uteoppholdsareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av utearealet. Minimum 15 prosent av uteareal skal ha en dybde på minimum 0,8 meter for busker og trær.

5.1.2 Bruk og atkomst: Minimum 89 prosent av bruksarealet innen hvert felt skal være bolig. Parkering, kjøreatomst, bodareal og rom for tekniske anlegg og drift tillates etablert under terreng i felt B2, B3 samt under Wismargata, Operagata og Rostockgata.

Mot Dronning Eufemias gate tillates bare publikumsrelaterte funksjoner (forretning, kultur, bevertning) i 1. og 2. etasje. Unntatt fra dette er atkomst til boliger/kontor.

5.2 Felt B2

5.2.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 12 250 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.2.2 Passasjer skal være gjennomgående i to etasjer.

5.2.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG4, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkraging for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG5 og BG6 tillates bebyggelsen utkraget i en dybde på 2 meter. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkonger på inntil 0,5 meter fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkraging for balkonger fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal.

5.3 Felt B3

5.3.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 13 700 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.3.2 Passasjer skal være gjennomgående i to etasjer.

5.3.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG9 og BG10, tillates bebyggelsen utkraget i en dybde på 2,0 meter. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkonger på inntil 0,5 meter fra og med 3. etasje og høyere. Innenfor bestemmelsesgrenser BG8 og BG11, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkraging for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal.

5.4 Felt B6a-1 og B6a-2

5.4.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 24 100 m² BRA for de to feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.4.2 Utforming: Bebyggelsen skal varieres med tre ulike størrelser/volumer i henhold til byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak og hver av de tre bygningstypene skal ha ulik takvinkel med en vinkel på minimum 18 grader. Møneretning skal følge anvisning på plankart. Bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. Fasademateriale skal samsvare med valgt materiale i B6b-feltene i Bispevika Syd. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jordsdybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av landfast uteareal med minimum 0,8 meter dybde. Maksimum 80 prosent vannareal i felt E0h kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt.

Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.4.3 Bruk og atkomst: Minimum 86 prosent av bruksarealet i hvert felt skal være bolig. Mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon integrert i bebyggelsen.

5.4.4 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG15, BG16 og BG23 tillates bebyggelsen utkraget i dybde på inntil 2,0 meter over fortau langs Operagata. Fri høyde skal være minimum 4,0 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkong på inntil 1,0 meter fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG14, BG17, BG18, BG19, BG20, BG21, BG22, BG24 og BG25, med dybde på inntil 1 meter, tillates utkraget fasadeelementer, som balkonger, karnapper og baldakiner over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innen byggeområdene og over friluftsområde i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

5.5 Felles for felt B7a og B7b

5.5.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 34 350 m² BRA inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.5.2 Utforming: Krav om tilbaketrukket toppetasje er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Heisog trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde, og skal trekkes minimum 3 meter inn fra underliggende fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra underliggende fasadeliv. Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra underliggende fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Det tillates kun inntrukne eller franske balkonger mot gårdsrom. Det skal være solinnfall til felles uteareal på bakkeplan.

5.5.3 Bruk og atkomst: Kjøreatkomst for felt B7a og B7b tillates etablert under terreng via felt B2 og eller B3. Parkering, kjøreatkomst, bodareal og rom for tekniske anlegg og drift tillates etablert under terreng i felt B7a og B7b samt under Wismargata, Operagata og Rostockgata.

5.6 Felt B7a

5.6.1 Utforming: Leilighetsdybde kan fravikes med opptil 25 prosent dersom gode lysforhold sikres. Felles uteareal for lek og opphold skal utgjøre minimum 12 prosent av boligenes bruksareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jordsdybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av utearealet, hvorav minimum 15 prosent av uteareal skal være minimum 0,8 meter dypt for busker og trær. Felles takterrasse skal opparbeides med flater tilrettelagt for opphold og lek. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Uterommet mellom B7a og den fremskutte fasaden i B7b skal utformes ved hjelp av kunst og/eller arkitektonisk grep som gjør den til et positivt blikkfang fra Operagata.

5.6.2 Bruk og atkomst: Minimum 39 prosent av bruksarealet skal være bolig.

5.6.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG12, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG13, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

5.7 Felt B7b

5.7.1 Utforming: Bebyggelsen skal sikres vertikalitet mot Kong Håkon 5s gate og Middelalderparken. Bebyggelsen skal oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra formålsgrensen med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Den fremskutte fasaden mot bakgård i B7b skal vinkles minimum 10 grader tilbake i forhold til vertikalaksen. Dette for å optimalisere lysinnslipp i bakgården og for å markere fasaden som fondmotiv som opplevd fra Operagata gjennom regulert passasje. Kvartalets fasademateriale skal være tegl mot Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5s gate. Fasaden mot Kong Håkon 5s gate med de to tilbaketrunkne spaltene skal utføres i annet fasademateriale enn tegl. Horisontale sammenhengende vindus-/glassbånd tillates ikke verken i fasade mot Dronning Eufemias gate eller Kong Håkon 5s gate. Uterommet mellom B7a og den fremskutte fasaden i B7b skal utformes ved hjelp av kunst og/eller arkitektonisk grep som gjør den til et positivt blikkfang fra Operagata. Det tillates ikke lagring og lagerfunksjoner tilknyttet næring ut mot Kong Håkon 5s gate.

5.7.2 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG12, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG13, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

§ 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Fellesbestemmelser for bruk og utforming

Det skal etableres sykkelparkering og vegetasjonssoner med trær på regulerte torg, fortau og gangareal. Det forutsettes at disse utformes slik at det kan sikres en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 2,0 meter på fortau. Det tillates utplassert stativ for sykkelparkering samt bysykler på fortau. Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg. På gangareal langs sjøen skal det anlegges havnepromenade i hele planområdets lengde. Detaljutforming og materialbruk skal tilpasses promenadens tilkoblingspunkter i vest (Stasjonsallmenningen) og syd (Bispekilen).

Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/havnepromenade. Mot sjøen tillates fortøyning av båter og mindre flytende elementer, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. De

mest solfylte områdene skal opparbeides og benyttes til uteopphold for allmennheten.

6.1.1 Torg T2 (Stasjonsallmenningen) og gangareal (Havnepromenaden, Stasjonsallmenningen og Bispekilen): Arealene skal være offentlige. Torg T2 skal ha utstrekning som vist på plankartet og skal som del av Stasjonsallmenningen gis stedegen identitet. Torget skal behandles helhetlig med en samlende formal utforming løst gjennom et felles formspråk for Stasjonsallmenningen. Belegget skal settes sammen i et system av kantede flater slik at sammenhengen med nordre del av allmenningen ivaretas. Naturstein skal være dominerende materialbruk i allmenningen både på kjørbare og rene fotgjengerareal. De deler av gangarealet som romlig tilhører Stasjonsallmenningen og Bispekilen skal inngå i den enkelte allmennings stedegne identitet og skal behandles helhetlig med en samlende formal utforming løst gjennom et felles formspråk for disse. Der Havnepromenaden krysser gjennom allmenningene, skal denne underordne seg den utforming og de materialer allmenningene har, samtidig som enkelte materialer og bymøbler er gjennomgående. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

Stasjonsallmenningen skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med de deler av Dronning Eufemias gate og Operagata som krysser allmenningen. Allmenningenes belegg i Bispekilen skal trekkes inntil fortauskantene mot kjørevei. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnsstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk standard og materialkvalitet. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantergrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Kunst skal etableres i henhold til det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele sin lengde. Havnepromenaden skal ha en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 6 meter innenfor en sone på minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal være allment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselssone på minimum 6 meter skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre. Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Arealer skal sikres for allment tilgjengelig opphold, møblering og sykkelparkering i tillegg til publikumstilbud og bevertningssteder. Belegg og overflater på Havnepromenaden skal bestå av en kombinasjon av hovedsakelig naturstein i tillegg til noe betong og tre. Betong skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon. Belegg av høy kvalitet skal benyttes på Havnepromenaden innenfor felt regulert til gangareal. Naturstein skal være primærbelegget på Havnepromenaden.

Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belyningsmaster på de ytterste 3 – 5 meter av Havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av småbåter, kajakk, kano o.l. der det er mulig langs havnepromenaden.

6.1.2 Kjørevei/-gate i Operagata, Wismargata og Rostockgata med fortau: Operagata skal være offentlig fra Wismargata til Rostockgata. Fra Stasjonsallmenningen til Wismargata er

fortau og sykkelfelt offentlige. Kjøregate skal være felles for felt B2, B3, B6a-1, B6a-2, B7a og B7b og skal være allment tilgjengelig gjennom hele døgnet og skal tinglyses. Sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal og fortau skal utformes med lav kantstein som skiller mellom de ulike trafikantgruppene. Operagata og Rostockgatas søndre del skal inngå som del av hovedsykkelveinettet for Oslo. Gatenes tosidige fortau skal beplantes med allétrær langs hele gatens strekning. Der Bispekilen krysser Rostockgata skal det etableres opphøyd fotgjengerkrysning i betong i Rostockgata som vist på plankart. Fargen i betong skal være tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg i Rostockgata. Det skal tilrettelegges for nødkjøring, drift og vedlikehold av Bispekilen fra Rostockgata.

6.1.3 Parkeringsplasser: Arealene skal være offentlige. Det tillates parkering for bil.

6.1.4 Bestemmelsesgrense: Samlet område for Bispekilen inngår i vedtatte reguleringsplaner for Bispekilen, Bispevika Nord og Bispevika Syd, og den delen av Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord er markert med bestemmelsesgrense BG31. Bispekilen-området skal ses i sammenheng med alle tre ovennevnte reguleringsplaner. Innenfor bestemmelsesgrense BG31 for Bispekilen-området skal det etableres følgende: Det skal legges til rette for soner for ikke kommersielle uteoppholdsarealer, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet til aktiviteter i bebyggelsen. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal soner for opphold på vertikalnivå 2 og 3 utgjøre minst 100 m² og plasseres langs bro i Rostockgata, langs kaikanter og husfasader. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av Bispekilens formale grep. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal det avsettes 140 m² til sykkelparkering. Plasseringen fastsettes i samråd med Bymiljøetaten. Hovedmengden av sykkelparkering skal plasseres i den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd. Plassering av sykkelparkering skal helst ikke beslagslegge solfylte og attraktive arealer for opphold og aktiviteter.

Det skal etableres en trerekke på gangareal i Bispekilen langs fjordkanalen øst for Rostockgata og frem til Kong Håkon 5s gate. Tilsvarende trerekke skal etableres innenfor den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd slik at disse to trerekkene danner en allé. Trerekkene skal bestå av trær som ivaretar siktaksen som vist på plankart. Plantebed/-kar i Bispekilen skal etableres og må sees i sammenheng med byromsmøblene og fremtidig tilliggende bebyggelse. Så langt det er mulig skal trær plantes i sammenhengende jordvolumer. Jorddybden skal være på minimum 1 meter, både i sammenhengende jordvolumer og i plantekar. Plantekar skal ha åpninger slik at røttene kan vokse ut i tilstøtende masser. Plantekar i Bispekilen skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.

Generelt skal det legges til rette for naturlige sitteplasser på kanter og i forskyvninger mellom ulike flater som eksempel store sittetrinn/tretrapper som dannes i overgangen fra et nivå til et annet, eller kanter som er forskjøvet mellom to nivåer eller mellom to materialer. Nødvendig etablering av rekkverk i Bispekilen skal følge en helhetlig design for henholdsvis kjørebroer, gangbroer og kaikanter i allmenningene og Havnepromenaden. Terrenget i Bispekilen skal utformes med små jevne fall slik at det understreker og formidler overgangen fra Kong Håkon 5s gate til fjorden. De på plankartet angitte kotehøyder i Bispekilen etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag – friluftsområde felt E0h og E0g

7.1 Felt E0g

Arealet skal være offentlig. Innenfor områder regulert til friluftsområde i sjø i felt E0g tillates kortere stopp for fritidsbåter.

7.2 Felt E0h

Arealet skal være offentlig. Minimum 75 prosent av vannarealet mot fjorden skal ha samme vanddybde som felt E0g og Bispekilen. Felt E0h skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet. Det tillates etablert parkeringskjeller delvis under felt E0h. Overkant tak på dekke over kjeller skal plasseres i nordlige deler av vannarealet og utgjøre maksimum 25 prosent av de enkelte feltene med vannareal og skal ligge på maksimum kote -2,9 for å sikre tilstrekkelig dybde i det interne vannrommet, som vist på plankartet.

7.2.1 Bestemmelsesgrenser: Innen felt E0h tillates det innenfor bestemmelsesgrenser BG26, BG27, BG28, BG29 og BG30 mindre flytende brygger på maksimalt 4 m² pr. enhet som gir privat uteopphold for de tilliggende boligene i første etasje. Minimum fri bredde for passasje mellom brygger skal være 3 meter.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag – kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - felt E0f

8.1 Felt E0f

Arealet skal være offentlig. Det skal etableres anlegg og konstruksjon inntil 782 m², hvorav 565 m² er fast nedtrappet anlegg og 72 m² er flytende konstruksjoner som pirer, utstikkere, brygger og lignende, og hvor det skal tilrettelegges for allment tilgjengelig opphold og korte båtstopp. Nedtrappet anlegg skal utformes som en del av tilliggende havnepromenade og opparbeides i treverk. Resterende areal inntil 145 m² skal etableres på nivå med Havnepromenadens gangareal.

Vertikalnivå 3 (over terreng)

§ 9 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/bevertning/energianlegg (felt B2-1, B3-1 og B7a-1).

Det tillates bebyggelse fra og med 4. etasje og oppover opp til kote som vist på plankart. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene som angitt for felt B2, B3 og B7a i vertikalnivå 2.

§ 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Gangareal (broer i havnepromenaden og Bispekilen)

Gangbroene skal være offentlige. Gangbro over Bispekilen som inngår i Havnepromenaden skal ha en minimum bredde på 6,0 meter med en fri høyde minimum på 2,4 meter ved Oslo Middelvannstand og skal trekkes tilbake fra kaikanten. Det etableres lys i broens underside. Gangbro over kanalen langs Bispekilen (allmenningen) skal ha bredde som tilliggende gangareal.

§ 11 Hensynssone

11.1 Andre sikringssoner (historisk siktakse) - H190

For siktakse mellom Oslo Torg og Akershus festning som angitt med hensynssone på plankartet skal det ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at siktsektoren ivaretas. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen. I sikringssone som vist på plankart tillates ikke vegetasjon over kote 18.0.

Trærne skal ha en begrenset stammeomkrets og må stammes opp etter hvert som de vokser til, slik at det blir mulig å se innunder dem fra de nedre delene av Middelalderparken som ligger innenfor siktsektoren ned mot vannspeilet.

11.2 Bevaring av kulturmiljø (H570_1)

Eksisterende, historiske kailinje for Bispekaia skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6a-1 og B6a-2 samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet.

11.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730

Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

12.1 Sjøbunn

Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkningstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

12.2 Bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal det være etablert et midlertidig opparbeidet og sikret uteareal før midlertidig brukstillatelse gis. Før ferdigattest skal uteareal være ferdig opparbeidet.

12.3 Kjøreveier/-gater, parker, torg og fortau

Der det er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet. Dersom byrommene (allmenningene og havnepromenade) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6a-1, skal havnepromenade med elementer i felt E0f være ferdigstilt. Rostockgatas bro over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 12.11.2014 sak 320. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.03.2015

Rune Raknes, bem.

S-4881

Detaljregulering med reg.best. for Bispevika Nord-området i Bjørvika, som omreguleres til: Vertikalnivå 2: -Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: torg og gangareal -Hensynssone H190: Andre sikringssoner -Hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø -Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner Vertikalnivå 3: -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal

Vedtaksdato: 03.02.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201416734](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201416734

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OGANGAREAL, TORG OG GANGBRO I BISPEVIKA NORD-OMRÅDET GNR./BNR. 207/459, 207/460, 234/91 MED FLER

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201416734-2 datert 21.05.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: torg (felt T1) og gangareal (felt G1, G2, G3, G4, G5, G6 og G7)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø (kailinje)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (intern bro)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Reguleringsbestemmelser for Bjørvika - Bispevika - Lohavn (vedtatt 15.06.2004)
- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og Utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3D-modeller eller annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:

- Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Gang-, torg- og broarealens overgang til tiliggende fortau-, gang-, torg- og gatearealer, innganger til tiliggende bebyggelse og atkomster til tiliggende felt, for å sikre helhetlig utforming, terrengtilpasning og universell utforming.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt eventuelt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler, utstyr og kunst. Det skal i landskapsplan vises til tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannareal. Landskapsplan skal suppleres med egen beskrivelse av sikringstiltak.

For den delen av planområdet som utgjør del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG31 på plankartet skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning, skal sikres i forhold til den delen av Bispekilen-allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Bispekilen og Bispevika Syd. Det skal utarbeides

belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord, Bispekilen og Havnepromenaden. Ved etappevis utbygging skal det ved søknad om tillatelse redegjøres for hvordan helhetlige utforming for arealer i denne planen og i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014) sikres.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.

3.2 Plassering av balkonger, karnapper og baldakiner og teknisk infrastruktur

Innenfor bestemmelsesgrense markert på plankartet og omtalt i bestemmelsen § 4.2 tillates det etablert balkonger, karnapper og baldakiner over areal for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er del av bebyggelsen i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014). Det tillates også utkraving av forannevnte fasadeelementer ut over byggegrense mot gårdsrom og over arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med dybde på maksimum 2,5 meter, med inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal innenfor tilliggende detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014). Det tillates ingen utkravinger i felt G7. Alle forannevnte fasadeelementer må regnes som del av maksimal tillatt utnyttelse for de aktuelle byggefeltene i reguleringsplanen for Bispevika Nord (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014).

3.3 Utforming

Tiltak og overflater skal ha materialvalg, byromsmøbler og belysning med høy arkitektonisk/ landskapsarkitektonisk kvalitet. Dette inkluderer også eventuelle vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

3.4 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.5 Miljøhensyn

Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensende masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.5.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.5.2 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.5.3 Håndtering av overflatevann skal koordineres med håndteringen på tilgrensende arealer.

3.5.4 Massehåndtering: Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099.

3.5.5 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor Hensynssone H730 - bygrunn fra middelalderen, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9

og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrøp. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 6.3.

3.5.6 Anleggsperioden: Under utbygging av tiltakene skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklist. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Allmennhetens tilgang

Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige.

Vertikalnivå 2 (på terreng)

§ 4 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Torg og gangareal

Torg (T1) skal være felles for delfeltene innenfor B6a-1 og B6a-2

Gangareal G1 skal være felles for delfeltene innenfor B2

Gangareal G2 skal være felles for delfeltene innenfor B3

Gangareal G3 skal være felles for delfeltene innenfor B6a-1

Gangareal G4 og G5 skal være felles for B6a-1 og B6a-2

Gangareal G6 skal være felles for delfeltene innenfor B6a-2

Gangareal G7 skal være felles for B7a og B7b

4.2 Utforming

Arealene skal være offentlige og skal opparbeides som lokalisert og målsatt på plankart. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre. På torg og langs gangarealets regulerte ytterkant skal det etableres vegetasjon med trær og gatemøbler, som også ivaretar barns behov for lek, på mindre strekninger/soner. Det skal etableres sykkelparkering på torg T1. Vindskjerming skal utformes ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 1,3 meter tillates ikke og maksimale, sammenhengende lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. lengde og 2,5 m i dybde. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Vindskjerming må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer utsikt mot fjorden. Vindskjerming tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av viktige bevegelsessoner og oppholdsarealer på torget. I felt G1 og G2 innenfor passasjeåpningen i bebyggelsen i tilliggende detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014) tillates det støyskjermingsfelt i for eksempel glass, eller annet visuelt transparent materiale, forutsatt at det sikres fri bevegelsessone i minimum 3 m bredde. I felt G7 skal uterommet mellom B7a og den fremskutte fasaden i B7b utformes ved hjelp av kunst eller arkitektonisk grep som gjør den til et positivt

blikkfang fra Operagata. Det kan etter kommunens vurdering foretas mindre justeringer av linjeføring av torg og gangarealer. Det skal i gjennomsnitt etableres gangarealer med fri bredde som vist på plankart, med maksimalt en meter smalere enn arealet som vist på plankart, unntatt for gangarealer med bredde 3 meter vist på plankart. Gangarealene på 3 meter skal uansett ha en fri ferdselebredde på minimum 2,5 meter. I felt G7 skal en av de fire passasjeåpninger gjennom bebyggelsen i tilleggende detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014) være dimensjonert for atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård.

4.3 Bestemmelsesgrenser

Innenfor bestemmelsesgrenser BG14, BG17, BG19, og BG22, med dybde på inntil 1 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje i henhold til reguleringsbestemmelsene om utkragede fasadeelementer i detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014). Samlet område for Bispekilen inngår i vedtatte reguleringsplaner for Bispekilen (vedtatt 12.06.2013), Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014) og Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014) og den delen av Bispekilen-området som er markert med bestemmelsesgrense BG31. Innenfor bestemmelsesgrense BG31 for Bispekilen-området skal det etableres følgende: Det skal legges til rette for soner for ikke-kommersielle uteoppholdsarealer, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet aktiviteter i bebyggelsen

Vertikalnivå 3 (over terreng)

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangareal (intern bro)
Gangareal (intern bro) skal være felles for feltene B6a-1 og B6a-2. Intern bro skal ha en fri bredde for bevegelse på minimum 4 meter og skal knytte seg til torg i felt T1 og til gangareal i felt G5 vist på vertikalnivå 2. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Andre sikringssoner (historisk siktakse) - H190

For siktakse mellom Oslo Torg og Akershus festning som angitt med hensynssone på plankartet skal det ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at siktsektoren ivaretas. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen. I sikringssone som vist på plankart tillates ikke vegetasjon over kote 18.0. Trærne skal ha en begrenset stammeomkrets og må stammes opp etter hvert som de vokser til, slik at det blir mulig å se innunder dem fra de nedre delene av Middelalderparken som ligger innenfor siktsektoren ned mot vannspeilet.

6.2 Bevaring kulturmiljø - H570

Eksisterende, historiske kailinje for Bispekaia skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6a-1 og B6a-2 samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet.

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730

Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspåltige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Sjøbunn

Før midlertidig brukstillatelse gis for tiltak mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkningstiltak som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

7.2 Torg, gangarealer og bro

Gangarealene skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse. Torgenes halve bredde skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse slik at hele torget er ferdig opparbeidet når motstående bygg ferdigstilles. Bro skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av det siste byggetrinnet innenfor felt B6a-1. Dersom byrommene (allmenningene og havnepromenaden) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, gangareal, torg, og bro være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.02.2016, sak 25.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2016

Rune Raknes, bem.

Plan- og bygningsetaten



LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Deres ref.: Bent Boeriis
Vår ref. (saksnr.): 201619531 - 119
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbehandler: Marte Vassel Birkeland
Dato: 10.03.2022

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

Ferdigattest – Dronning Eufemias gate 23 - 35

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201619531			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	26.10.2016	1/43
Utomhusplan 1. etasje	101	18.11.2016	1/44
Utomhusplan tak	102	18.11.2016	1/45
Plan K1	A20-U1	20.12.2016	1/46
Plan K2	A20-U2	20.12.2016	1/47
Plan K3	A20-U3	20.12.2016	1/48
Plan 3.-5. etasje	A20-03	20.12.2016	1/51
Plan 6. etasje	A20-06	20.12.2016	1/52



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

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

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

Saksnr.: 201619531-119

Side 2 av 3

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

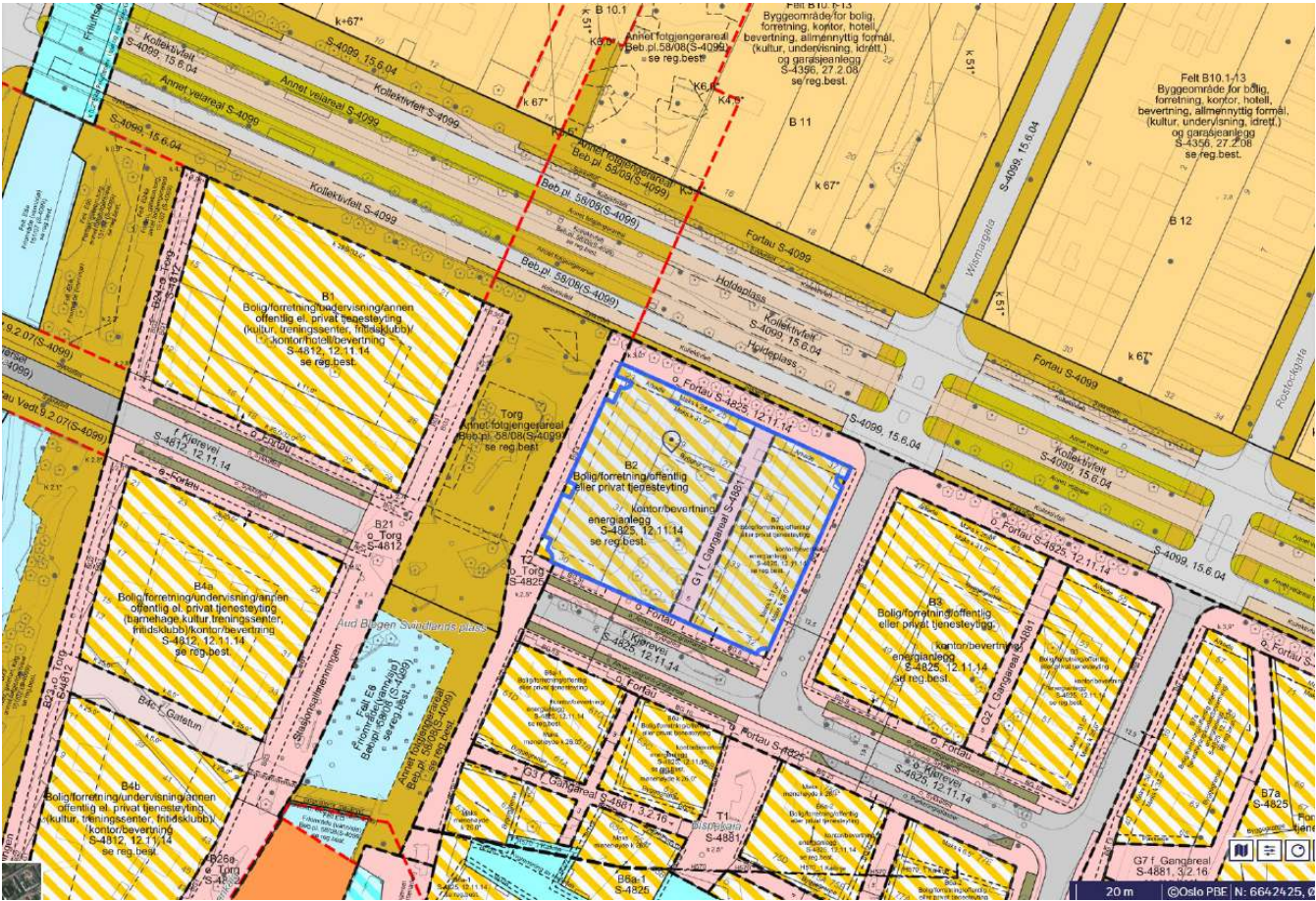
Klagefristen er tre uker

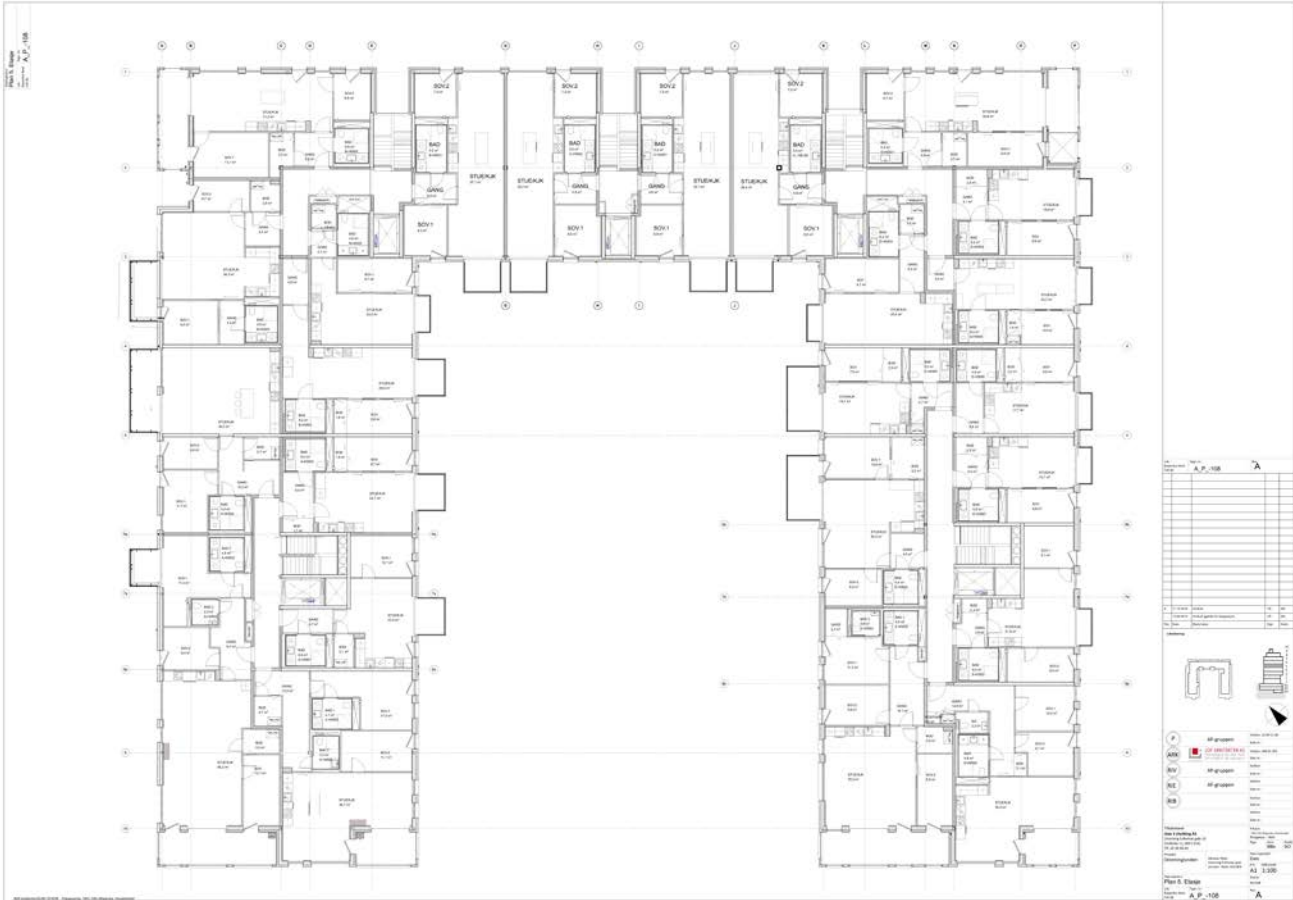
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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





Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfare		Dato utkjrt: 11.05.25 Side 1 av 2	
Dronninglunden sameie	V³ r ref.:	1636/48	Fjdselsdato eier: 14.12.1981
Dronning Eufemias gate 29	Type:	Boligsameie	
0194 OSLO	Eiere:	Yuhui Sophia Zhang	
Organisasjonsnr: 923 819 479	Seksjonsnr:	48	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	4 560	
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 109
Tilleggsytelser:	Adm.gebyr m³ lere	51
M³ ler:	1636 Techem avleser - Oppvarming: A konto oppvarming (16361 - 48)	750
Objekt:	Multipark nr. 67 C (16361 - 67)	650

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ruchir Tewari
Adresse: Dronning Eufemias gate 27
Postnr/-sted: 0194 OSLO
Telefon: Mob.: 92099539
E-post: ruchirte@gmail.com
Webside: www.sameietdronninglunden.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.05.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	16 833	Gjeld:	0	Andre inntekter:	383
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 48		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2019
G³ rds/bruksnr: 207/459 - seksjon:48
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	7294257
--------------	-----------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	02.10.2019	Fj³ rste innflytting:	02.10.2019	SSBnr:	H0503
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsln³ p standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.05.25 Side 2 av 2

Dronninglunden sameie	V³ r ref.:	1636/48	Fjdselsdato eier:	14.12.1981
Dronning Eufemias gate 29	Type:	Boligsameie		
0194 OSLO	Eiere:	Yuhui Sophia Zhang		

Organisasjonsnr: 923 819 479

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Parkeringsplass (multipark) i Dronninglunden sameie frlger med bolig dersom Usbl ikke fr beskjed om annet. NB: bruksrett til parkeringsplass er tinglyst og bruksretten m³ uansett transporteres til ny eier.

Ved salg av enkeltst³ ende parkeringsplass (multipark) i Dronninglunden sameie m³ selger sende Usbl kopi av kjøpekontrakt. Det vil p³ l³pe et eierskiftegebyr ved salg. NB: bruksrett til parkeringsplass er tinglyst og m³ transporteres til ny eier..

Oppvarming og varmtvann innbetales akonto, og avregnes etter reelt forbruk ¶n gang i ³ ret og ved eierskifte.

I forbindelse med eierskifte m³ selger og kjøper sammen lese av m³ lere p³ varmtvann og oppvarming p³ overtagelsen, og sende inn dette til Techem. Eierskifteskjema finnes p³ techem.no/beboer/eierskifteskjema. For sp³rs m³ l til dette kan Techem kontaktes p³ mail: kundeservice@techem.no eller tlf: 22 02 14 59

NextGentel er Sameiets leverand³r av kabel-TV/bredb³ ndtjenester. Belastes ikke noe via felleskostnadene. Den enkelte beboer tegner eget abonnement med leverand³ren.

Har avtale med Bj³rvika servicesenter (USBL) om levering av vaktmestertjenester.

Hafslund Celsio leverer fjernvarme som oppvarmingskilde i g³ rden.

Parkeringsplassene kan eies av seksjonseiere i Dronninglunden sameie, Vannkunsten eierseksjonssameie, Sameiet Eufemias Hage, Sameiet Eufemias plass Vest og Sameiet Eufemias Plass Syd. Se vedtekter for mer informasjon.



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding

Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.570,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:

- **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerelskap

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl

VEDTEKTER

for

Sameiet Dronninglunden

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Dronninglunden.

Eierseksjonssameiet Dronninglunden består av 138 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligseksjoner som opplistet i vedlegg 1 til disse vedtektene har tilgang til gass til bruk for gasspeis, fra gassanlegget beliggende i snr. 141. Den til enhver tid eier av snr. 141 plikter å gi slik tilgang til gass til de nevnte boligseksjonene på markedsvilkår. Boligseksjonene betaler for eget forbruk av gass, som måles etter egne målere. Boligseksjonene skal i tillegg betale en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til gassanlegget.

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

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

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

På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger og andre bygningsdeler er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene, inntatt som bilag 1 til vedtektene. For sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utkragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av eierseksjonssameiet, og skal innad i sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utkragende deler av bygget. Dette innebærer at utkragende balkonger og andre bygningsdeler skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel. Andre utkragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant. De utkragende bygningsdelene inngår i beregningen av eierbrøken der dette er relevant.

§ 3 ORGANISERING AV OG RÅDERETT TIL PARKERING OG KJELLERAREALER

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

Seksjonseiere innenfor felt B6a, B3 og B7 i Bispevika Nord har også rett til å eie parkeringsplasser beliggende i sameiets kjeller, og skal ha tinglyst, eksklusiv bruksrett til disse.

Videre har utbygger via selskapet Parkering B2/B6a AS, org.nr. 918 894 055, ("**Parkeringsselskapet**") betinget seg evigvarende og eksklusiv rett til bruk av 62 parkeringsplasser beliggende i sameiets kjeller.

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

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

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

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

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

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

Kjellerareal beliggende under felt B3 og B7 i Bispevika Nord ligger utenfor sameiets eiendom og er organisert som en egen anleggseiendom, med gnr. 207 bnr. 483 i Oslo kommune. Anleggseiendommen eies i tingsrettslig sameie (**Kjellersameiet**) mellom eierseksjonssameiet Eufemias Hage (207/460), eierseksjonssameiet Eufemias Plass Vest (234/149), eierseksjonssameiet Eufemias Plass Syd (234/148), eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 67-75 (234/147), Eufemia FBK AS, Eufemias Hage FBK AS og eiere av parkeringsplasser i Kjellersameiet. Sameiet Dronninglunden har rett til å benytte nedkjøringen til Kjellersameiet, og til gang- og kjøreadkomst over Kjellersameiet for tilkomst til egne eiendommer. Rettigheten er tinglyst 19.04.2018 med dok.nr. 669057. Det skal inngås særskilt avtale med Kjellersameiet om plikt til å dekke en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader til nedkjøringsrampen og kjøresone frem til kjørekulverten mot felt B2, fastsatt av Kjellersameiets styre hvert år. Avtalen skal kunne tinglyses, og sameierne plikter å yte nødvendig medvirkning til slik tinglysing. Kostnadene forbundet med dette skal anses som en del av sameiets felleskostnader som skal fordeles etter eierbrøk.

§ 4 FELLESKOSTNADER

4-1 Fordeling av Felleskostnader

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

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punkt i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring

eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener en eller noen næringsseksjoner, skal kun eieren av denne/disse seksjonene belastes for kostnaden.

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

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

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

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen..
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grøntvedlikehold for arealer som er knyttet mot næringslokalene
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system).
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.
- Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

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 daglig drift og renhold av gatearealer.
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, felles vann/avløpssystem, kjørekulvert, nedkjøringsrampe og kjøreveier i Kjellersameiet, jf. § 3 siste avsnitt, samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak, fasade og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til henholdsvis boligdelen eller næringsdelen.

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.
- Kostnader forbundet med parkeringsplassene, jf. § 3 fordeles på de seksjonseiere som har eksklusiv og varig bruksrett til disse, jf. punkt 3, 1. avsnitt, hensyntatt kostnadsbidrag fra utenforstående rettighetshavere. Kostnadene fordeles med 1/88 per p-plass. Parkeringsselskapet dekker kostnadene forbundet med de p-plasser Parkeringsselskapet til enhver tid har råderett over, og overfører løpende ved videresalg kostnadsdekningsansvaret til ny eier av de(n) aktuelle plassen(e). Forretningsfører håndterer faktureringen av kostnadene forbundet med parkeringsplassene.

(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale å kontobeløp fastsatt av styret. Å 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.

4-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

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

4-3 Heftelsesform

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

§ 5

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

§6

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

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

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

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

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 8 STYRET

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

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

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.

§ 9 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.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere

som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

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

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

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

For næringsseksjonene gjelder følgende regel:

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

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

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

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

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

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

§ 14 FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 15 MINDRETALLSVERN

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

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for 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.

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 19 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

- Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
- Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet
- Pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 20 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.

§ 21 VELFORENING

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER – Dronninglunden Sameie

§1 INNLEDNING

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

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

§2 BRUK AV LEILIGHET

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00. Hamring, boring og liknende støyende aktiviteter, samt sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eller annen ulempe for andre (f.eks. vask av balkonger).

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

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

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

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

§3 BRUK AV BALKONGER OG TERRASSER

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

§4 FELLESROM OG OPPGANGER

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

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

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

§5 FELLESOMRÅDER (UTE)

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

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

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

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

§6 SØPPEL

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

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

§7 FELLES TAKTERRASSE M.V.

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

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

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

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

§8 ENDRINGER AV FASADEN

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

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

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

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

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

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

§9 SYKKELSTATIV

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

§10 DYREHOLD

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

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

§11 VASKER, SLUK OG TOALET

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

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

§12 POSTKASSESKILT

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

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

§13 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

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

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

§14 DØRER OG GARASJEPORT

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

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

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

§15 ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

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

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

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

§16 ENDRING AV HUSORDENSREGLER

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Dronninglunden sameie tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(USBL)

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn R. Rund

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: 13

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

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.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 320.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag om fullmakt for styret til å ta ut stevning mot Dronninglunden AS /OSU

Sakens bakgrunn

Styret reklamerte i 2023 over fasadesteinens egenskaper på bakgrunn av erfaringer med tilsvarende fasade på Tjuvholmen. Det ble vist til at fasadesteinen etter produsentens egen beskrivelse er følsom for fuktighet ikke var egnet i vårt klima.

Dette ble til tross for purringer ikke besvart fra OSU utover bekreftelse av mottak av henvendelsen. Sameiet engasjerte deretter advokat Henning Hoel i advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS for å følge opp saken på sameiets vegne.

Vår advokat sendte deretter en ny reklamasjon i november 2023, og viste til at man ikke hadde mottatt noen konkret tilbakemelding på 8 måneder og at sameiet derfor måtte igangsette egne undersøkelser. Samtidig ber man om at det aksepteres utsatt foreldelse mens man foretar undersøkelser. Denne henvendelsen ble heller ikke besvart, og det ble purret i januar 2024.

Styret har nå engasjert OPAK for å foreta en vurdering av manglene knyttet til fasaden, og i den forbindelse gjennomføres det en befaring av fasadene med lift. OPAK oppdager på befaringen at noen av fasadesteinene er så løse at det er fare for at de faller ned, og disse må derfor fjernes. Det er nå klart at fasadesteinen etter styrets vurdering lider av alvorlige mangler, og det blir reklamert også via Inattika om løse fasadesteiner.

Sameiet mottar deretter svar fra advokat på vegne av OSU, og man avviser mangler inntil disse eventuelt blir dokumentert i rapport fra OPAK. Det svares fortsatt ikke på om man aksepterer utsatt foreldelse. På denne bakgrunn anbefaler vår advokat styret å ta ut forliksklage for å avbryte foreldelsesfristen, og denne blir sendt 30.1.2024.

OPAK sin rapport mars 2024

Opak sin rapport ferdigstilles i mars 2024. Det blir her klart at omfanget av skader på fasadesteinen er svært omfattende og med forskjellige skadetyper. Opak viser også til at den spanske produsenten i sin produktbeskrivelse viser at steinen er svært følsom for fuktighet og har klare begrensninger for montering i visse klima. Rapporten viser til at man i sameiet har omfattende skader etter kun 5 år, og at normal levetid for slik fasadekledning er mellom 30 (kort) og 60 år (lang). Det pekes vider på ytterligere mangler knyttet til mangelfull vindsperre, avvik fra FDV mv.

Anbefalingen fra OPAK er at fasaden med kalksteinen bygges helt om hvor man benytter en type fasadestein som er egnet for nordisk klima og det bygges med to-trinns tetting for vindsperre. Det skjønnsmessige kostnadsoverslaget for utbedring er svært høyt på kr. 29.907.000,-.

Forliksrådets innstilling av saken - forhandlinger august 2024

I tilsvar til forliksrådet avviser OSU på generelt grunnlag at det foreligger mangler, og i tillegg påberopes det for sen reklamasjon og at kravet er foreldet. Forliksrådet innstiller deretter saken uten møte i forliksrådet i juni 2024.

Sameiet og OSU avtaler deretter et møte i august 2024 for å se om det er mulig å komme til en minnelig løsning. I møtet ble det fra OSU sin side vist til at man var usikker på de fagmessige vurderingene. Det er blant annet flere avvik mellom OPAK sine vurderinger og vurderingene til Norconsult som OSU hadde benyttet.

Det ble deretter avtalt at man skulle redusere usikkerheten ved å innhente en uavhengig vurdering fra Sintef som distribueres til begge parter. OSU bekostet denne rapporten.

Situasjonen pr. i dag

Sintef sin rapport er akkurat ferdigstilt og er datert 07.03.2025 og ble oversendt sameiet den 17.03.25. Sintef konkluderer etter vårt syn også med at fasaden lider av alvorlige mangler. Rapporten er svært omfattende, men vi gjengir her deler av konklusjonen i rapporten:

Det er observert en del skader i kalksteinen, særlig rundt innfestingspunktene. Det har oppstått en del riss og sprekker i steinen og løsrivelse av fragmenter etter frostprøving i laboratoriet som tyder på at kalksteinen har dårlig frostmotstandsevne. Ut fra SINTEFs vurdering har anvendte kalkstein Caliza Capri en begrenset egnethet – og levetid - under norske forhold når brukt i luftede fasadekledninger...

Samlet sett har SINTEF klarlagt at fasaden ved Dronninglunden i dag har større andel steinplater uten skader enn med skader. Vår vurdering er imidlertid at det uten tiltak er fare for personskade som følge av at enkeltstein eller biter kan falle ned fra fasaden. Fasaden vurderes ut fra dette ikke som tilstrekkelig trygg slik den står. SINTEF vurderer at det ikke kan utelukkes at skadeomfanget kan utvikle seg over tid, dersom det ikke gjøres tiltak.

Rapporten har foreløpig ikke konkludert hvorvidt det er nødvendig med en full utskiftning av fasaden, og det vises her også til utdrag fra avsnitt om utbedringer:

Registrert skadebilde og -omfang, gjentatte utbedringer som har vært utført på fasaden, og gjennomførte laboratorieundersøkelser gir etter SINTEFs vurdering en konsekvens av at hele bygget må bli gjenstand for en regelmessig oppfølging over hele levetiden med tanke på behov for reparasjoner og utskiftinger, ved et alternativ uten full utskifting. SINTEF anbefaler at det gjøres en full kartlegging og kontroll av kalksteinsfasaden og innfestingspunktene. Basert på kartleggingen må det vurderes om en kan beholde fasaden slik den er i dag. Det er en forutsetning at det gjøres jevnlige kontroller av fasadestein og innfestingspunkter. Plater med skader må skiftes ut.

Etter styrets syn er eneste fullgode alternativ for utbedring en full utskiftning av fasaden

slik OPAK også har konkludert med.

Dersom man skal forfølge saken videre må man ta ut stevning senest 5. juni. 2025 (ett år etter forliksrådets innstilling).

Økonomi – kostnader ved eventuell rettslig tvist

Vi har pr mars 2025 brukt ca. kr. 146.000, - på advokat, og har i tillegg hatt store utgifter til fagmessig bistand for å dokumentere manglene. Dette har så langt i hovedsak vært dekket under rettshjelpsdekningen vi har på kr. 350.000, -, men denne er nå brukt opp.

Det er vanskelig for vår advokat å anslå kostnadene ved en eventuell rettssak, men et grovt anslag er kr. 300.000, - for hver part i Tingretten. På bakgrunn av at tvistesummen er høy, er det også stor sannsynlighet for at en sak blir anket av tapende part, og det vil da påløpe ytterligere omkostninger for lagmannsretten selv om disse normalt sett er noe lavere og grovt kan estimeres til kr. 200.000, - for hver part.

Den totale omkostningsrisikoen for sameiet dersom man skulle gå til sak og tape i to instanser slik at man både må dekke egne og motpartens omkostninger ligger derfor grovt estimert i størrelsesorden kr. 1 mill.

Ved en eventuelt rettslig prosess vil det forekomme en timebasert godtgjørelse til styreleder for ekstra medgått tid.

Ytterligere redegjørelse vil bli gitt på årsmøtet.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Ruchir Tewari for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Astrid Benjaminsen for 2 år.

Valgt ble: Tarik Cicic for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Christel Ingebretsen for 1 år.

Valgt ble: Bjørn R. Rund for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Bjørn R. Rund/s/

Protokollvitne



INNKALLING 2025

Dronninglunden sameie

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00

USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Dronninglunden sameie

Tid og sted: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om fullmakt for styret til å ta ut stevning mot Dronninglunden AS /OSU

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 320.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om fullmakt for styret til å ta ut stevning mot Dronninglunden AS /OSU

Sakens bakgrunn

Styret reklamerte i 2023 over fasadesteinens egenskaper på bakgrunn av erfaringer med tilsvarende fasade på Tjuvholmen. Det ble vist til at fasadesteinen etter produsentens egen beskrivelse er følsom for fuktighet ikke var egnet i vårt klima.

Dette ble til tross for purringer ikke besvart fra OSU utover bekreftelse av mottak av henvendelsen. Sameiet engasjerte deretter advokat Henning Hoel i advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS for å følge opp saken på sameiets vegne.

Vår advokat sendte deretter en ny reklamasjon i november 2023, og viste til at man ikke hadde mottatt noen konkret tilbakemelding på 8 måneder og at sameiet derfor måtte igangsette egne undersøkelser. Samtidig ber man om at det aksepteres utsatt foreldelse mens man foretar undersøkelser. Denne henvendelsen ble heller ikke besvart, og det ble purret i januar 2024.

Styret har nå engasjert OPAK for å foreta en vurdering av manglene knyttet til fasaden, og i den forbindelse gjennomføres det en befaring av fasadene med lift. OPAK oppdager på befaringen at noen av fasadesteinene er så løse at det er fare for at de faller ned, og disse må derfor fjernes. Det er nå klart at fasadesteinen etter styrets vurdering lider av alvorlige mangler, og det blir reklamert også via Inattika om løse fasadesteiner.

Sameiet mottar deretter svar fra advokat på vegne av OSU, og man avviser mangler inntil disse eventuelt blir dokumentert i rapport fra OPAK. Det svares fortsatt ikke på

om man aksepterer utsatt foreldelse. På denne bakgrunn anbefaler vår advokat styret å ta ut forliksklage for å avbryte foreldelsesfristen, og denne blir sendt 30.1.2024.

OPAK sin rapport mars 2024

Opak sin rapport ferdigstilles i mars 2024. Det blir her klart at omfanget av skader på fasadesteinen er svært omfattende og med forskjellige skadetyper. Opak viser også til at den spanske produsenten i sin produktbeskrivelse viser at steinen er svært følsom for fuktighet og har klare begrensninger for montering i visse klima. Rapporten viser til at man i sameiet har omfattende skader etter kun 5 år, og at normal levetid for slik fasadekledning er mellom 30 (kort) og 60 år (lang). Det pekes vider på ytterligere mangler knyttet til mangelfull vindsperre, avvik fra FDV mv.

Anbefalingen fra OPAK er at fasaden med kalksteinen bygges helt om hvor man benytter en type fasadestein som er egnet for nordisk klima og det bygges med to-trinns tetting for vindsperre. Det skjønnsmessige kostnadsoverslaget for utbedring er svært høyt på kr. 29.907.000,-.

Forliksrådets innstilling av saken - forhandlinger august 2024

I tilsvaer til forliksrådet avviser OSU på generelt grunnlag at det foreligger mangler, og i tillegg påberopes det for sen reklamasjon og at kravet er foreldet. Forliksrådet innstiller deretter saken uten møte i forliksrådet i juni 2024.

Sameiet og OSU avtaler deretter et møte i august 2024 for å se om det er mulig å komme til en minnelig løsning. I møtet ble det fra OSU sin side vist til at man var usikker på de fagmessige vurderingene. Det er blant annet flere avvik mellom OPAK sine vurderinger og vurderingene til Norconsult som OSU hadde benyttet.

Det ble deretter avtalt at man skulle reduserer usikkerheten ved å innhente en uavhengig vurdering fra Sintef som distribueres til begge parter. OSU bekostet denne rapporten.

Situasjonen pr. i dag

Sintef sin rapport er akkurat ferdigstilt og er datert 07.03.2025 og ble oversendt sameiet den 17.03.25. Sintef konkluderer etter vårt syn også med at fasaden lider av alvorlige mangler. Rapporten er svært omfattende, men vi gjengir her deler av konklusjonen i rapporten:

Det er observert en del skader i kalksteinen, særlig rundt innfestingspunktene. Det har oppstått en del riss og sprekker i steinen og løsrivelse av fragmenter etter frostprøving i laboratoriet som tyder på at kalksteinen har dårlig frostmotstandsevne. Ut fra SINTEFs vurdering har anvendte kalkstein Caliza Capri en begrenset egnethet – og levetid – under norske forhold når brukt i luftede fasadekledninger...

Samlet sett har SINTEF klarlagt at fasaden ved Dronninglunden i dag har større andel steinplater uten skader enn med skader. Vår vurdering er imidlertid at det uten tiltak er fare for personskade som følge av at enkeltstein eller biter kan falle ned fra fasaden. Fasaden vurderes ut fra dette ikke som tilstrekkelig trygg slik den står. SINTEF vurderer at det ikke kan utelukkes at skadeomfanget kan utvikle seg over tid, dersom det ikke gjøres tiltak.

Rapporten har foreløpig ikke konkludert hvorvidt det er nødvendig med en full utskiftning av fasaden, og det vises her også til utdrag fra avsnitt om utbedringer:

Registrert skadebilde og -omfang, gjentatte utbedringer som har vært utført på fasaden, og gjennomførte laboratorieundersøkelser gir etter SINTEFs vurdering en konsekvens av at hele bygget må bli gjenstand for en regelmessig oppfølging over

hele levetiden med tanke på behov for reparasjoner og utskiftinger, ved et alternativ uten full utskifting. SINTEF anbefaler at det gjøres en full kartlegging og kontroll av kalksteinsfasaden og innfestingspunktene. Basert på kartleggingen må det vurderes om en kan beholde fasaden slik den er i dag. Det er en forutsetning at det gjøres jevnlige kontroller av fasadestein og innfestingspunkter. Plater med skader må skiftes ut.

Etter styrets syn er eneste fullgode alternativ for utbedring en full utskiftning av fasaden slik OPAK også har konkludert med.

Dersom man skal forfølge saken videre må man ta ut stevning senest 5. juni. 2025 (ett år etter forliksrådets innstilling).

Økonomi – kostnader ved eventuell rettslig tvist

Vi har pr mars 2025 brukt ca. kr. 146.000, - på advokat, og har i tillegg hatt store utgifter til fagmessig bistand for å dokumentere manglene. Dette har så langt i hovedsak vært dekket under rettshjelpsdekningen vi har på kr. 350.000, -, men denne er nå brukt opp.

Det er vanskelig for vår advokat å anslå kostnadene ved en eventuell rettssak, men et grovt anslag er kr. 300.000, - for hver part i Tingretten. På bakgrunn av at tvistesummen er høy, er det også stor sannsynlighet for at en sak blir anket av tapende part, og det vil da påløpe ytterligere omkostninger for lagmannsretten selv om disse normalt sett er noe lavere og grovt kan estimeres til kr. 200.000, - for hver part.

Den totale omkostningsrisikoen for sameiet dersom man skulle gå til sak og tape i to instanser slik at man både må dekke egne og motpartens omkostninger ligger derfor grovt estimert i størrelsesorden kr. 1 mill.

Ved en eventuelt rettslig prosess vil det forekomme en timebasert godtgjørelse til styreleder for ekstra medgått tid.

Ytterligere redegjørelse vil bli gitt på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta ut stevning i sak mot Dronninglunden AS / OSU.

Styrets innstilling: Styret ønsker primært å få til et forlik som er akseptabelt for sameiet, og det tas sikte på en dialog med Dronninglunden/ OSU om dette så raskt som mulig, men Sintef har også foreslått ytterligere kartlegging før man endelig konkluderer. Dersom man via forhandlinger oppnår et tilbud om forlik fra OSU vil dette legges frem for årsmøtet til avgjørelse.

Det er likevel slik at styret i samråd mer vår advokat anbefaler sameiet å ta ut stevning mot OSU dersom man ikke oppnår et tilfredsstillende forlik. Selv om kostnadene ved en rettssak kan bli høye (estimert til kr. 1 mill.), er de relativt sett lave vurdert opp mot OPAK sin vurdering av hva det vil koste å utbedre manglene (estimert til 30 mill.).

Styret anbefaler derfor årsmøtet å stemme for forslaget om å gi styret fullmakt til å ta ut stevning mot Dronninglunden AS / OSU.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ruchir Tewari
Styremedlem, Per Heyerdahl
Styremedlem, Tarik Cicic
Styremedlem, Robin Luis Skjønhaug
Styremedlem, Heidi Fosland
Varamedlem, Astrid Benjaminsen
Varamedlem, Christel Ingebretsen

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

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 966 543	2 666 843
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	179 603	-700 300
B. Endring arbeidskapital	179 603	-700 300
C. Arbeidskapital	2 146 146	1 966 543
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 850 950	3 878 251
Kortsiktiggjeld	-2 704 804	-1 911 708
C Arbeidskapital	2 146 146	1 966 543

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

Resultatregnskap 2024 Dronninglunden sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		0	1 375	0	0
Sum salgsinntekt		0	1 375	0	0
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 280 241	5 600 855	5 727 639	6 502 400
Sum leieinntekt		7 280 241	5 600 855	5 727 639	6 502 400
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	0	0	10 000
Sum annen inntekt		0	0	0	10 000
Sum inntekt		7 280 241	5 602 230	5 727 639	6 512 400
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	40 675	38 775	40 185	45 000
Styrehonorar	2	288 474	275 000	289 000	320 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 167 040	1 024 369	1 035 000	300 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	800 239	1 075 706	991 500	851 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 328 948	1 206 229	1 425 000	1 562 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	93 127	25 598	22 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	32 514	149 991	34 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	6	2 195 095	1 606 546	793 500	1 845 000
Revisjonshonorar		11 601	11 081	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		169 872	161 168	163 000	168 000
Andre honorar	7	239 234	185 812	223 000	300 000
Kontorkostnad		31 764	30 570	36 000	37 000
TV/bredbånd		271 754	258 876	274 000	280 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	4 790	5 000	0
Kontingenter og gaver		10 157	7 502	4 000	13 000
Forsikringer		331 867	287 996	301 000	410 000
Andre kostnader	8	7 252	5 319	22 000	13 000
Tap	9	131 460	0	0	0
Sum kostnad		7 151 071	6 355 329	5 668 185	6 196 000
Driftsresultat		129 170	-753 099	59 454	316 400
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		50 433	52 852	0	0
Rentekostnad		0	53	0	0
Netto finansposter		-50 433	-52 799	0	0
Årsresultat		179 603	-700 300	59 454	316 400
Overført sameiekapital		179 603	-700 300	0	0
SUM OVERFØRINGER		179 603	-700 300	0	0

Balanse 2024 Dronninglunden sameie

	Note	2024	2023
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		292 699	276 513
Kostnader til avregning		1 961 738	2 053 323
Andre kortsiktige fordringer		26 829	4 785
Forskuddsbetalte kostnader		549 793	-892
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	-5 559
Innestående bank		2 019 892	1 550 081
Sum omløpsmidler		4 850 950	3 878 251
SUM EIEDELER		4 850 950	3 878 251

Balanse 2024 Dronninglunden sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 146 146	1 966 543
Sum opptjent egenkapital		2 146 146	1 966 543
Sum egenkapital	10	2 146 146	1 966 543
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		30 276	39 698
Leverandørgjeld		734 841	391 215
A konto til avregning		1 511 028	1 483 655
Annen kortsiktig gjeld		428 659	-2 860
Sum kortsiktig gjeld		2 704 804	1 911 708
Sum gjeld		2 704 804	1 911 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 850 950	3 878 251

Sted: _____ Dato: _____

Ruchir Tewari
Styreleder

Tarik Cicic
Styremedlem

Heidi Fosland
Styremedlem

Robin Luis Skjønhaug
Styremedlem

Per Heyerdahl
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Dronninglunden sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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.

Borettslaget består av 138 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 207, b.nr 459 i Oslo kommune. Eiertomt på 2 751,40 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Trygg Forsikring polise nr.7762095.

Målingsbaserte utgifter
Boligselskapet avregner for oppvarming og gass, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen "Kostander til avregning". Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen "A konto til avregning". Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 709 007	4 050 874
3601 Felleskostnader næring	750 391	781 284
3609 Garasjeregnskap/avregning	1 655 468	699 865
3617 Leietillegg strøm bod	1 200	2 150
3618 Strøm el-billading	79 719	66 682
3626 Adm. gebyr målere	84 456	0
Sum	7 280 241	5 600 855

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	40 675	38 775
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	288 474	275 000
Sum	329 149	313 775

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 450	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	362 933	344 339
6340 Heisalarm	0	5 063
6341 Brannalarm	171 376	178 078
6360 Annet renhold	49 316	192 400
6361 Fast renhold	123 505	255 713
6392 Containerleie/tømming	4 520	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	87 138	100 114
Sum	800 239	1 075 706

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	63 627	0
6420 Lisens HMS E-post	29 500	25 598
Sum	93 127	25 598

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	1 803
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	29 787	148 188
6552 Driftsmateriell	2 727	0
Sum	32 514	149 991

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	419 116	91 061
6602 Vedlikehold VVS	96 781	128 876
6603 Vedlikehold elektro	499 316	423 219
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	290 184	107 486
6610 Andre vaktmestertjenester	72 370	10 069
6611 Vedlikehold heiser	337 295	323 694
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	25 625
6617 Vedlikehold brannvernustyr	69 596	67 810
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	253 590	199 523
6630 Egenandel forsikring	103 601	10 000
6644 Fasade/balkonger	9 563	43 790
6648 Vedlikehold dører og porter	43 684	175 394
Sum	2 195 095	1 606 546

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	46 206	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 017	4 688
6720 Juridisk honorar	22 657	4 688
6730 Teknisk honorar	-50 234	20 777
6750 Vakthold	202 588	155 660
Sum	239 234	185 812

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	1 000
7719 Møter, div. styret	1 408	761
7770 Betalingskostnader	1 290	1 278
7772 Omkostninger inkasso	700	0
7773 Omkostninger innkreving	3 855	2 280
Sum	7 252	5 319

Note 9 - Tap

Sameiet har måttet tapsføre en kreditnota fra 2023 på kr 131 460 da leverandør har gått konkurs.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 966 543	179 603	2 146 146
Sum opptjent egenkapital	1 966 543	179 603	2 146 146
Sum egenkapital	1 966 543	179 603	2 146 146

Årsmelding 2024/25 – Dronninglunden Sameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor utarbeidet en årsmelding til alle sameiere i Dronninglunden.

Styresammensetning

Styret har etter ordinært årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ruchir Tewari
Styremedlem, Tarik Cicic
Styremedlem, Heidi Fosland
Styremedlem, Robin Luis Skjønhaug
Styremedlem, Per Heyerdahl
Styremedlem, Cathrine Bamrud Johansen (**bortgang desember 2024**)

Virksomhetens art

Sameiet Dronninglunden er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, sameierne. Det har vært styrets rettesnor i arbeidet fra første dag.

Dronninglunden Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 923819479.

Dronninglunden Sameie består av 138 boliger og har 3 næringslokaler med delikatessebutikk, klesbutikk og to restauranter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl – usbl@usbl.no - som også utfører vaktmesterfunksjonen - bjorvikaservicesenter@usbl.no

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Dronninglunden er fullverdiforsikret i Tryg. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med e-post dronninglunden@gmail.com

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Sameiet Dronninglunden har i samarbeid med USBL et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Etter fjorårets årsmøte gikk styret i gang med oppfølging av vedlikeholdsplaner for sameiet. Dette innebærer blant annet installasjon av flere overvåkningskameraer i sameiet. Per dagsdato har sameie 25 overvåkningskameraer installert i bygget. Dette hovedsakelig i bodområdene, samt ved alle inngangsdører på bakkeplan. I tillegg fortsatt styret med en gradvis oppussing av ulike områder i bygget som trengte en oppfriskning. Denne oppussingen er behovsstyrt og foregår kontinuerlig.

Basert på innleide konsulentselskap OPAK sin tekniske rapport, hvorav de anbefalte bytting av samtlige fasadesteinene. Foretok styret (med juridisk bistand fra advokatselskap Hoel Wollbråten AS) en dialog med OSU (utbygger) om funnene i rapporten. Dette resulterte i at OSU valgte å engasjere Sintef (på egen regning) for å foreta en grundig undersøkelse av bygget, og som bla. innebar ulike stress/temperaturtester på fasadesteinen.

Ifølge begge rapportene er konklusjon noenlunde det samme. Steinen må dessverre byttes. Dette er den eneste og den viktigste saken som styret legger frem for årsmøte å stemme over. Og som dere vil få mer info om under årsmøtet.

Advokat Henning Hoel fra Hoel Wollbråten AS vil være til stede for å svare på eventuelle spørsmål fra beboerne.

Grunnet stadig feil og økende vedlikeholds-regninger tilknyttet multiparkanlegget, valgte garasjeeierne å foreta en ytterlige investering i deres anlegg, samt at styret inngikk et forlik med utbygger (OSU) om anlegget, og som resulterte i at sameie fikk en halv million kroner.

Enn så lenge virker det som investeringen har gitt resultater og at anlegget fungerer etter hensikt.

Utover det har styreleder vært engasjert i oppfølging av alle serviceavtaler for drift av bygget, samt en løpende dialog med disse leverandører. Serviceleverandører skal sørger for at alt fungerer i sameiet over tid. Dette er et viktig arbeid slik at vi får den service på vårt anlegg som trengs.

Styret har også gjennomført annet og mindre omfattende vedlikehold i året som har gått, samt bestilt en ytterlig lysalarm i byhagen slik at det er ingen mørke partier på kveldene. Det er også vedtatt å få installert USBL nøkkelløsning på sameiets hoveddører. Dette digitale nøkkelsystemet vil være et supplement til de tradisjonelle fysiske nøklene, og gi beboerne en mer moderne og sikker tilgangsløsning.

Forretningsføreravtalen med USBL som inkluderer vaktmestertjenester er videreført og fungerer bra. Vi oppfordrer alle i sameiet til å bruke våre vaktmestere i USBL ved alle behov som oppstår, bruk e-posten bjorvikaservicesenter@usbl.no og gjerne med kopi til styret dronninglunden@gmail.com slik at vi kan se hva som foregår, og følge opp ved behov.

Styret har også vært engasjert i ulike hendelser i sameiet som måtte følges opp, alt fra stadige vannlekkasjer i boder og leiligheter, urimelig støy, misbruk av søppelordningen og ødeleggelser fra både fremmede og beboere, samt svart på ulike spørsmål fra beboere.

Styrets kommentarer til årsregnskapet for 2024

Inntekter:

Sameiets inntekter i 2024 var på totalt kr 7.280.241. Dette er i hovedsak innbetalte felleskostnader fra sameierne, samt garasjeforlik med OSU på kr 500.000 og den ekstra innbetaling fra garasjeiere på kr 680.000.

Kostnader:

Sameiets driftskostnader for 2024 var på kr 7.151.071.

Finansposter:

Sameiet har hatt renteinntekter på totalt kr 50.433 for 2024.

Årsresultat:

Årsresultatet viser et overskudd på kr 179.603 for 2024.

Overskuddet henger sammen med innbetalinger som er foretatt av garasjeierne til drift av dette anlegget. Det ble fortatt en kapitalinnkalling i 2024 fra eiere som disponerer garasjeplass på totalt kr 680.000 for utbedring av anlegget. Disse arbeidene pågår også inn i 2025.

Årsresultatet korrigert for garasjeregnskapet viser da et underskudd på kr 484.468.

Arbeidskapital:

Sameiets arbeidskapital per 31.12.24 var på kr 2.146.146.

Til slutt vil jeg nevne valget av et nytt styret som en viktig begivenhet på årsmøtet. Vi håper så mange som mulig vil møte frem på årsmøtet 08. april i USBL sine lokaler.

Godt valg.

Ruchir Tewari, styrets leder

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 Tirsdag 08.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

VEDTEKTER for Dronninglunden Sameie

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

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

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Dronninglunden Sameie.

Dronninglunden består av 138 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. 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, 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 unødigg eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan etablere uteservering på kommunal/statlig grunn tilstøtende til sameiets eiendom etter avtale med eier av den kommunale/statlige grunnen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 ORGANISERING AV OG RÅDERETT TIL PARKERING OG KJELLERAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 FELLESKOSTNADER

4-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

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

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

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

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

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

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

- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak, fasade og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

- Kostnader til felles drift av felles utearealer.

- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til henholdsvis boligdelen eller næringsdelen.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

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

- Kostnader forbundet med parkeringsplassene, jf. § 3 fordeles på de seksjonseiere som har eksklusiv og varig bruksrett til disse, jf. punkt 3, 1. avsnitt, hensyntatt kostnadsbidrag fra utenforstående rettighetshavere. Kostnadene fordeles med 1/88 per p-plass. Parkeringsselskapet dekker kostnadene forbundet med de p-plasser Parkeringsselskapet til enhver tid har råderett over, og overfører løpende ved videresalg kostnadsdekningsansvaret til ny eier av de(n) aktuelle plassen(e). Forretningsfører håndterer faktureringen av kostnadene forbundet med parkeringsplassene.

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

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

4-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

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

4-3 Heftelsesform

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

§ 5 SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE

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

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

§ 8 STYRET

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

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

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.

§ 9 STYREMØTE

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

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

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

§ 10 ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de 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 esl. § 20 annet ledd annet punktum

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

§ 13 FORRETNINGSFØRER - REGNSKAP - REVISJON

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

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

§ 14 MINDRETALLSVERN

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

§ 15 MISLIGHOLD

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

§ 16 FRAVIKELSE

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

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

§ 18 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 20 VELFORENING

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

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

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

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

14.06.20/JB

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

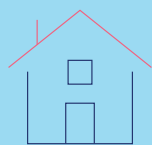
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 budforhøvelser, 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.

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING