

Nabolagsprofil

Dronning Eufemias gate 12 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	2 min	0.1 km
Bjørvika Linje 13, 19	2 min	0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min	0.4 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	5 min	0.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min	0.8 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	12 min	0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	15 min	1.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	17 min	1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	21 min	1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	23 min	1.9 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	14 min	1.1 km
Hersleb videregående skole	15 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

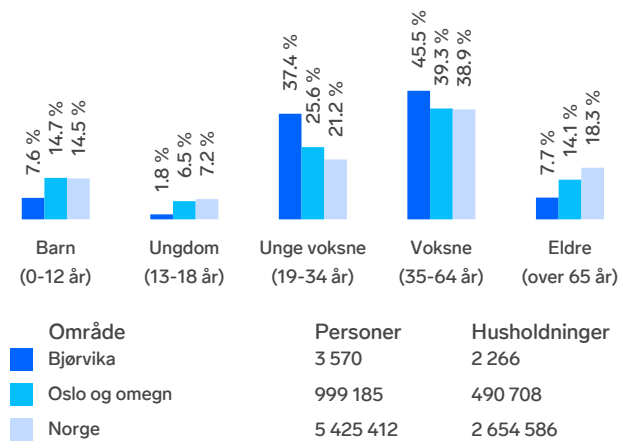
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling






Barnehager

Strekoden barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min	0.4 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min	0.7 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...) 70 barn	9 min	0.7 km


Dagligvare


Joker Barcode Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Kiwi Barcode	3 min	

Primære transportmidler









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

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 92/100

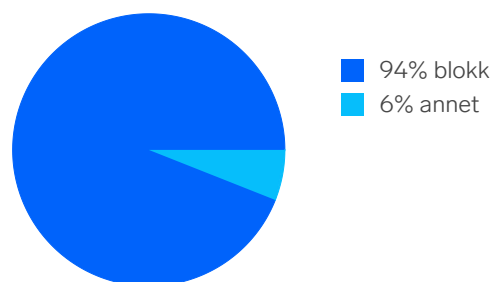
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Oslo spektrum 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Jensens Have ballbinge 10 min 
Ballspill 0.8 km
-  SATS Bjørvika 2 min 
-  Barry's Barcode 4 min 

Boligmasse





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

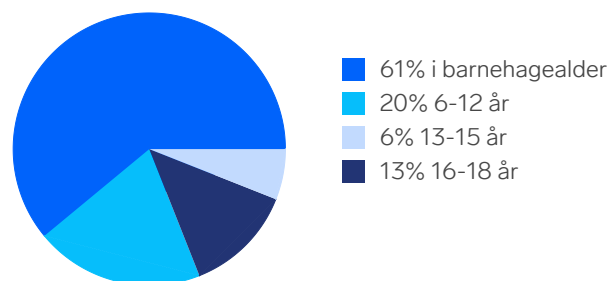
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Barcode 1 min 
-  Ditt Apotek Opera 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

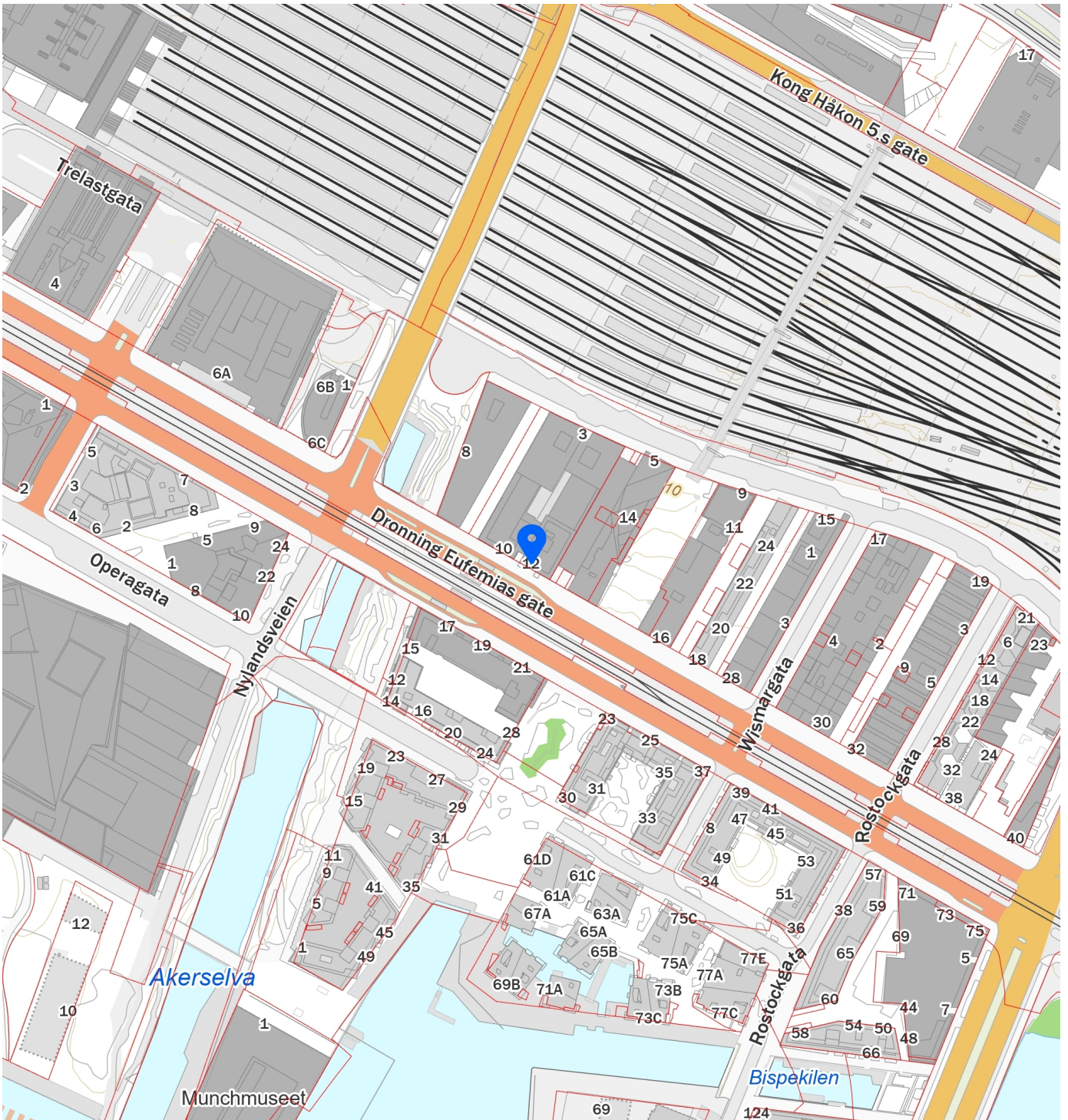
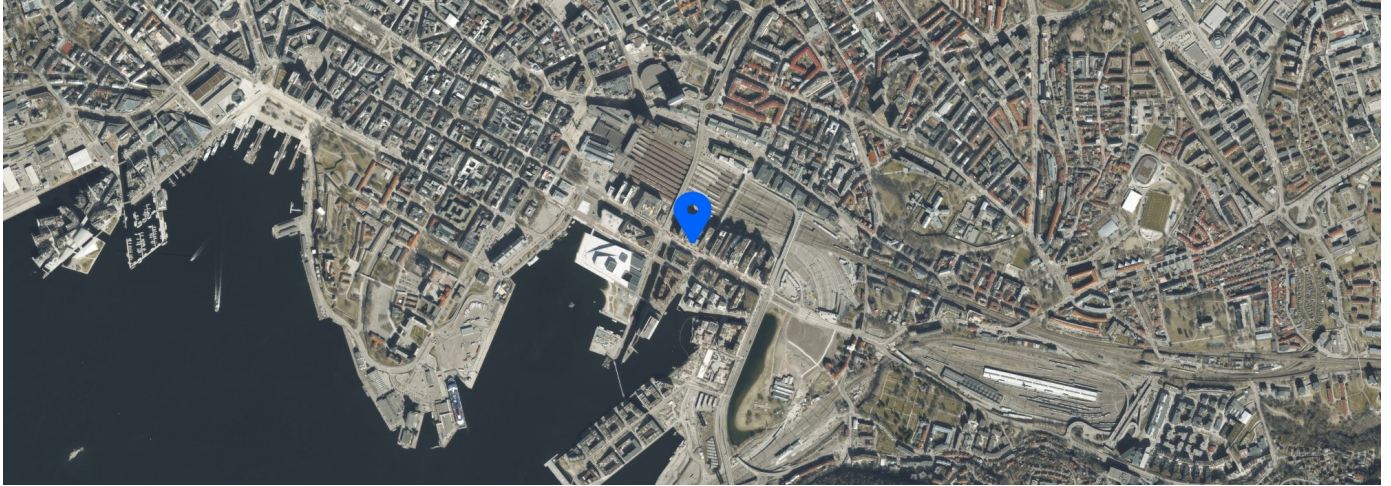


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Dronning Eufemias gate 12
0191 OSLO
Gnr./Bnr.: 234/71
Seksjonsnr. : 6
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 75 m²

Totalt bruksareal (BRA): 75 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.05.2025

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jan Olav Morell-Nielsen

Mobil: 48265459

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.05.2025
Referansenummer	15071673
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0086
Hjemmelshaver/selger	Tor Håkon Solheim
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Tor Håkon Solheim
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	11.06.2025 08:00

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Dronning Eufemias gate 12
Postnummer/sted	0191 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	234/71
Seksjonsnr.	6
Borettslag / Sameie	Sameiet Dronning Eufemias Gate 10 og 12.
Tomt	Eiet tomt: 3348 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2010		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Dronning Eufemias Gate 10 og 12, beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet har felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med takterrasse, sittegrupper, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 18 etasjer, samt 2 kjelleretasjer. Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong. Yttervegger utvendig tekket med fasadeplater. Tilnærmet flatt tak. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Boligen har malt entrédør. Terrassedør og vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Balansert ventilasjon. Felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme.

Leilighet beliggende i byggets 9 etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen har calinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom.

Utgang fra stue til sydøstvendt Fransk balkong.
Utgang fra soverom til nordøstvendt takterrasse.
Leiligheten disponerer en kjellerbod (merket:H0902/6).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
9 etasje	70			70	31
	Entré, bad, bod, stue/kjøkken, 2 soverom.				Terrasse
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	70	5		75	31
Total bruksareal: 75 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod.
Kjellerbod er oppmålt til 5 m² (BRA-E).

Takterrasse er oppmålt til 31 m² (TBA).

Leiligheten inneholder 64 m² P-ROM og 6 m² S-ROM. Bod og bodens omsluttende vegger mot bolig regnes som S-ROM.



Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil og lys over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Innebygde sisterner med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	<p>Det er riss/sprekker i veggfliser over dør og bak toalett. Ukjent eksaktårsak. Skade bør utbedres.</p> <p>Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft i overgang vegg/gulv. Fuger bør fornyes.</p> <p>Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p>
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra byggeår. Benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Kjøkkenplater mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integriert kjøleskap med fryserdel. Integriert oppvaskmaskin. Integriert komfyr med nedfelt keramisk platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk kjøkkenventilator tilknyttet avtrekkskanal.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater med downlights i entré, stue/kjøkken og soverom.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Overflater vegger | Det er registrert mindre sprekker/riss i maling/veggflater, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.

Etasjeskiller - 9 etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue/kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekran for vann er plassert i fordelerskap i entré. Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

 TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke aktuelt.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne installasjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i denne sammenheng.

Dører og vinduer

Boligen har malt entrédør. Terrassedør og vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydøstvendt Fransk balkong (ikke måleverdig). Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre, glass og metall. Rekkverkhøyde er målt til 125 cm. Gulvoverflate er belagt med terrassebord.

Utgang fra soverom til nordøstvendt takterrasse på 31 m². Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre, glass og metall. Gulvoverflate er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

 TG 2 Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Overflatebehandling bør fornyes.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja. Håndholdt brannslukker og sprinkleranlegg.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen fra ca: 2,38 m, til ca: 2,50 m

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 01.03.2010, arbeidene gjelder: Nyanlegg: "Komplett installasjon i leilighet".

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert: 08.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursfortegnelse]

Egenerklæring

Dronning Eufemias gate 12, 0191 OSLO

05 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Dronning Eufemias gate 12

Postadresse

Dronning Eufemias gate 12

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

fritidsbolige

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Solheim, Tor Håkon

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95041780

Egenerklærings skjema

Name

Date

Solheim, Tor Håkon

2026-01-05

Identification

 **bankID** Solheim, Tor Håkon



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Solheim, Tor Håkon

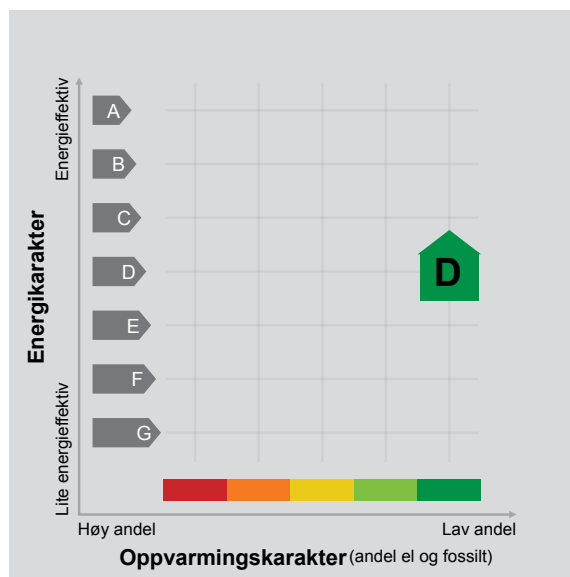
05/01-2026
13:39:11

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Dronning Eufemias gate 12
Postnummer	0191
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81873380
Bruksenhetsnummer	H0902
Merkenummer	Energiattest-2025-133913
Dato	11.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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





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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei


Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr.65, ikrafttredelse 01.01.2018

Revidert i årsmøte 19.06.2018

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 består av 53 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 71 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende sameier 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 sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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. Næringsseksjon 1 kan kun benyttes til kontor og lignende, og næringsseksjon 2-4 kan kun benyttes til handelsvirksomhet herunder servering. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall.

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

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

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameiet har tinglyst rettigheter til bruk av arealer i Basement:

- Erklæring tinglyst 10.12.2008, dagboknr. 996793
- Erklæring tinglyst 10.03.2008, dagboknr. 202834
- Erklæring tinglyst 10.03.2008, dagboknr. 202834

Sameiet bærer andel drifts- og vedlikeholdskostnader for arealene. Internfordelingen i sameiet skal skje etter prinsippene i § 3.

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 vedtektsendring.

Sameiet er forpliktet til å medvirke til grensejustering av arealer som disponeres/eies av sameiet under bakken. Sameiet har drift- og vedlikeholdsansvar for arealene inntil grensejusteringen er gjennomført.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen for næringsseksjonene fastsatt etter seksjonenes BRA areal, for bolig er sameiebrøken fastsatt etter seksjonenes BRA med tillegg av andel fellesareal for bolig.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk herunder boligens inngangsparti med med postkasserom, begge heisene i forbindelse med boliginngang, trappehus fra 9 etasje til 19 etasje i dette tårnet samt takterrassene i 19 etasje og takterrassen i 9 etasje nord for boligårnet. Boligseksjonene er ansvarlige for og bekoster at rømningsvei over takterrasse i 9. etg. vest for boligårnet til enhver tid er fri for snø i vinterhalvåret. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Disse utgiftene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht sameiebrøk.
- Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk, inkludert rømningsveier i næringsårnet. For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen. Hver enkelt næringsseksjon betaler for sin avfallsfjerning. Utgifter som kun kommer den enkelte næringsseksjon til gode belastes den enkelte næringsseksjon alene.
- Drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner. Disse utgiftene fordeles mellom de aktuelle næringsseksjonene forholdsmessig iht sameiebrøk.
- Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven § 29 første ledd

Kostnader for oppvarming og varmtvann belastes etter forbruk basert på 3 målere; en for kontor, en for forretning og en for boligseksjonene. Intern fordelig innenfor den enkelte seksjonstype fordeles etter eierbrøk (for seksjonstypen).

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

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31, 1.ledd. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For næringsseksjonene etableres i tillegg i forbindelse med overskjøting et ordinært pant på kr 75.000 pr 100 m2 utover de første 100 m2 til sikkerhet for sameiets krav mot den enkelte sameier på grunn av sameieforholdet.

§ 4

VEDLIKEHOLD

4.1 SEKSJONSEIERS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper.

Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparater
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) Rør og ledninger fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, radiatorer fra og med koblingsskap til radiator, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører

Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Sameierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt foran, men ikke utskifting av sluk på balkong eller lignende, vinduer og ytterdører.

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

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

4.2 SAMEIETS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesareal og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sameierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt etter § 5, 5.1.

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 og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle sameieren. Sameieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt foran. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for sameieren eller andre brukere.

Et sameie eller tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører sameierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet skal liekvel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

§ 5

REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 6

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer.

Næringsseksjonene og boligseksjonene skal ha minst to representanter hver. Styreleder velges særskilt for ett år.

Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre det enkelte 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.

§ 7

OM STYREMØTER

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

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

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

§ 8 **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 minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne 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.

Styret skal på forhånd varsle sameierne 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.

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

§ 9 **SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles, jf. eierseksjonsloven § 44:

- Styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap fore foregående kalenderår. Valg av styremedlemmer

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet, jf. eierseksjonsloven § 45

§ 10 **MØTELEDELSE OG DELTAKELSE**

årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. I årsmøte har sameierne stemmerett etter sameiebrøken. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren 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. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 **STEMMEGIVNING I ÅRSMØTE**

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

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, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- 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 sameiere

§ 12

BEBOERUTVALG – NÆRINGSUTVALG

Nærværende vedtekter er ikke til hinder for at det opprettes egne organer for hhv. boligseksjoner og/eller næringsseksjoner (f.eks beboerutvalg), for å ivareta de ulike seksjonstyper sine særinteresser. Dog kan slike organer ikke fatte vedtak i saker som etter lov eller vedtekter tilligger sameiets organer.

§ 13

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §61 2.ledd.

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

Årsmøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for flere advarsel 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 sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens 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

§ 17

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, 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.

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 sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Eier 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 næringsseksjoners fasade krever samtykke fra seksjonseier.

§ 18

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 onsdag 22.05.2024 kl. 17:00 - USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kari Schrøder Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tilstede var 2 seksjonseiere og 14 fullmakter.

Totalt 16 stemmer.

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 120.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene §2(kortidsutleie)

Mange beboere har erfart og observert negative forhold knyttet til korttidsutleie av boligseksjoner. Blant utfordringene er dårlig søppelhåndtering og hygiene, trafikk og henvendelser på nattetid, forsøk på innlåsning i feil leiligheter, og en følelse av utrygghet knyttet til manglende oversikt over stadig skiftende naboskap og bomiljø.

Gjennomstrømming av stadig nye leietagere med full nøkkeltilgang til fellesarealene, f.eks. kjellerboder, øker også risikoen for at uvedkommende får tilgang dit, en risiko mange beboere er opptatt av å redusere på bakgrunn av generelle utfordringer med dette i Bjørvika.

Det bør fortsatt være tillatt med korttidsutleie for de som ønsker det, men av hensyn til bomiljøet bør omfanget begrenses. Av hensyn til beboernes trivsel og trygghet foreslår vi derfor å redusere tillatte antall dager en boligseksjon kan korttidsutleies. Endringen gir virkning fra og med 1. juli 2024 for å gi utleiere mulighet til å justere seg etter nye regler.

Forslag til vedtektsendring:

Foreslår at følgende setning tas inn i §2 i vedtektene:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt."

Forslag til ny tekst:

... 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. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Næringsseksjon 1 kan kun benyttes til kontor og lignende. og næringsseksjon 2-4 kan kun benyttes til handelsvirksomhet

herunder servering. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslaget til endring vedtas

Forslaget falt mot 11 stemmer.

5.2 Vann-/energimålere

Styret ønsker å etablere ordning med individuell avlesning og avregning av fjernvarme- og vannforbruk, slik at hver seksjon betaler for eget forbruk av fjernvarme til varme og varmtvann.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å installere nødvendige målere og systemer for at utgifter for varmt- og kaldt vann samt fjernvarme skal kunne fordeles etter forbruk hos seksjonseierne

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Kari S. Hansen for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Hilde M. Juliussen for 2 år

Valgt ble: Fredrik L. Lien for 2 år

Valgt ble: Pål Lillebø for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Christian D. Andersen for 1 år

Valgt ble: Einar Kvien for 1 år

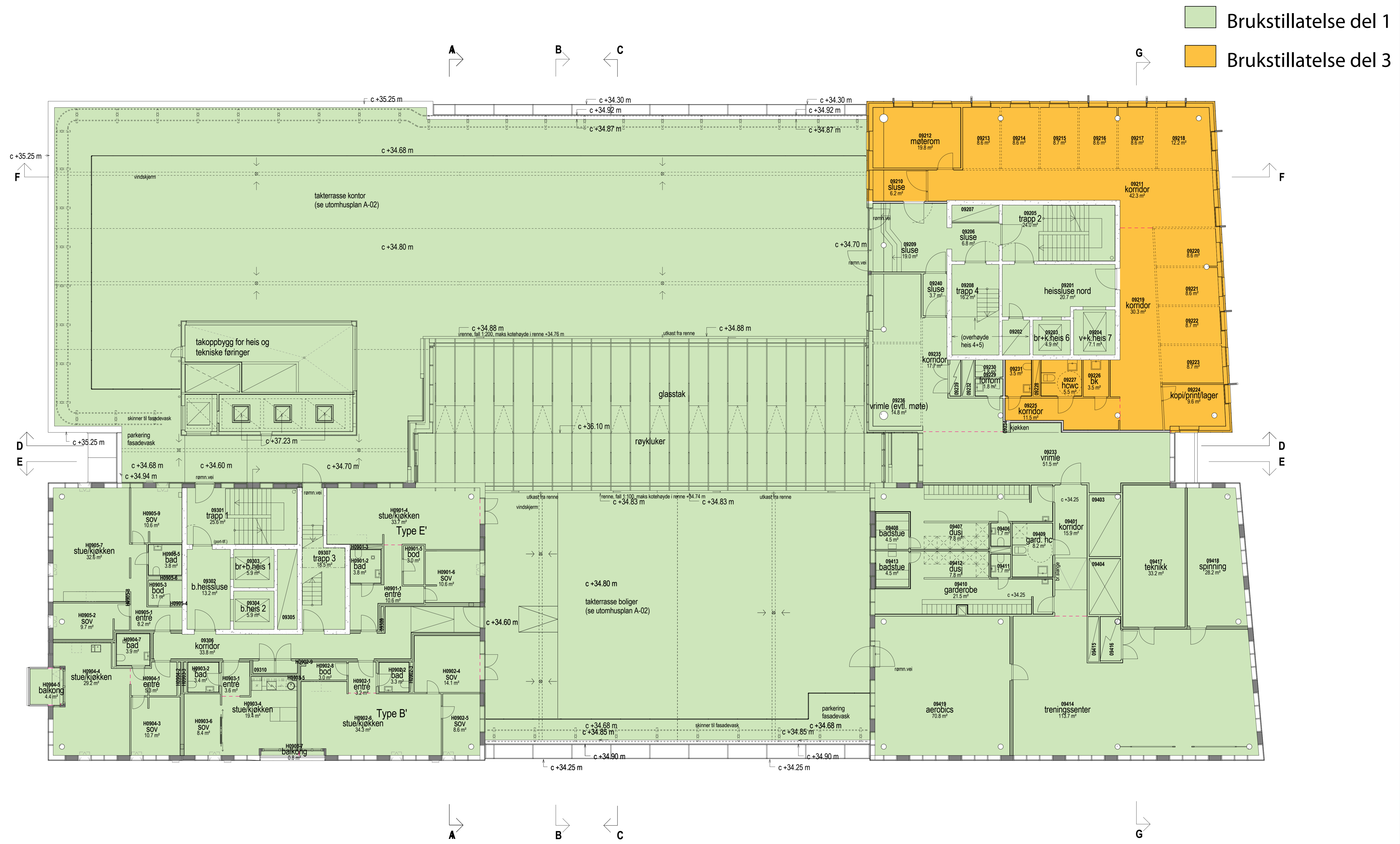
Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Kari S. Hansen/s/

Protokollvitne



Brukstillatelse del 1
 Brukstillatelse del 3

G	4.11.2009	Angitt ny kotehøyde på toppen av røykluker på takoppbygg.
F	8.12.2008	Gesimshøyder justert
E	24.10.2008	Antall glassforblendet tettfelt i østlamell øket.
D	1.7.2008	Kotehøyder og takoppbygg justert. Plassering rekkverk justert.
C	30.4.2008	Rømningsdør fra aerobicsrom, div. justeringer
B	28.3.2008	Endret sydfasade vestre lamell. Justert planløsning. Treningscenter østre lamell. Terrassedører til leil. B+E
A	11.1.2008	Endret fasade vestre lamell. Justert spalte, div. justeringer

VEDLEGG NR. E-19

PROSJEKT
BARCODE 103,104, 105

Nybygg
 Gårdsnr 23471, 0103 Oslo

TEGNINGSTYPE
Byggesøknad
 TEGNING
Plan 9. etasje

PROSJEKT NR. 06 016	KONTROLL EGEN SIDEMANN	SIGNATUR SB GMN
MÅLESTOKK 1 : 100	TEGNING NR. A-19	REVISJON G
TEGNING NR. A-19	DATE 2.5.2007	REV.DATO 4.11.2009





INNKALLING 2025

Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

Mandag 19.05.2025 kl. 17:00

Usbl, 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 forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

Tid og sted: Mandag 19.05.2025 kl. 17:00 - Usbl, 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 Vedlikeholdsavsetning
- 5.2 Forslag til vedtektsendring
- 5.3 § X-X Kameraovervåkning boligdelen av sameiet.

6 Valg

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

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 _____,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedlikeholdsavsetning

Forslag fra styret:

Det forventes ekstra utgifter til vedlikehold det neste året. Dette vil medføre en økt innhenting av kapital. Dette kan gjøre ved økning av husleie hvor det avsettes midler til vedlikehold. Alternativt kan det innhentes midler ved en separat innbetaling til større utgifter.

Forslag til vedtak: Det opprettes et vedlikeholdsfond for boligdelen av Sameiet.

5.2 Forslag til vedtektsendring

Forslag fra styret:

Korttidsutleie

Mange beboere har erfart og observert negative forhold knyttet til korttidsutleie av boligseksjoner. Blant utfordringene er økte felleskostnader, dårlig søppelhåndtering og hygiene, trafikk og henvendelser på nattestid, forsøk på innlåsning i feil leiligheter, og en følelse av utrygghet knyttet til manglende oversikt over stadig skiftende naboskap og bomiljø.

Bygget er ikke bygget for hotellvirksomhet og styret ber om forståelse for at vi ønsker å begrense korttidsutleie så mye som mulig. Dette er viktig for sikkerheten i bygget og for å hindre en økning av fellesutgiftene. Vi gjør oppmerksom på at langtidsutleie (over 30 dager) ikke begrenses av styrets forslag til vedtektsendring.

Styret foreslår at følgende setning tas inn i §2 i vedtektene (endringer uthevet):

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt."

Forslag til ny tekst:

... 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. **Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.** Næringsseksjon 1 kan kun benyttes til kontor og lignende, og næringsseksjon 2-4 kan kun benyttes til handelsvirksomhet herunder servering. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedtas.

5.3 § X-X Kameraovervåkning boligdelen av sameiet.

Forslag fra styret:

(1) Kameraovervåkning er godkjent i fellesområder knyttet til boligdelen av sameiet, inkludert parkeringsanlegg, inngangspartier til boliger, boder, heis, trappeoppganger og felles uteområder som er tilknyttet boligenhetene.

(2) Styret er ansvarlig for at kameraovervåkning i boligdelen skjer i samsvar med gjeldende lovverk, herunder personopplysningsloven (GDPR) og Datatilsynets retningslinjer.

(3) Detaljer om drift, lagring, tilgang og personvern er regulert i sameiets retningslinjer for kameraovervåkning i boligdelen, vedtatt av styret.

(4) Kameraovervåkingen i boligdelen er separat fra eventuelle systemer i kontor- og næringsdelen, og tilgang til opptak er begrenset til formål godkjent av sameiets styre og i tråd med personvernregler.

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kari Schrøder Hansen
Styremedlem, Hilde Marie Juliussen
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien
Styremedlem, Christian Dieseth
Styremedlem, Imon Barua
Styremedlem, Pål Lillebø
Varamedlem, Einar Kvien

Forslag til nytt styre

Styreleder: Christian Dieseth (1 år)

Styremedlem: Hilde Marie Juliussen

Styremedlem: Fredrik Lekven Lien(utskiftning grunnet opphør av arbeidsforhold)

Styremedlem: Karoline Hesle (2 år)

Styremedlem: Pål Lillebø (ikke på valg)

Varamedlem: Einar Kvien

Varamedlem: Kari Schrøder Hansen (1 år)

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	628 331	-572 218
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 486 078	1 163 338
Tilbakeføring av avskrivning	37 211	37 211
B. Endring arbeidskapital	-2 448 868	1 200 549
C. Arbeidskapital	-1 820 537	628 331
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	634 755	2 969 621
Kortsiktig gjeld	-2 455 291	-2 341 291
C Arbeidskapital	-1 820 537	628 331

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Sameiet har negativ arbeidskapital. Den negative arbeidskapitalen vil bli dekket opp med fremtidig driftsoverskudd.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	5	10 093 056	12 512 593	10 947 414	9 239 154
Sum leieinntekt		10 093 056	12 512 593	10 947 414	9 239 154
Andre inntekter					
Diverse inntekt	6	233 585	12 311	0	0
Sum annen inntekt		233 585	12 311	0	0
Sum inntekt		10 326 641	12 524 904	10 947 414	9 239 154
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	7	13 677	14 100	14 100	10 397
Styrehonorar	7	97 000	100 000	100 000	113 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	8	37 211	37 211	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		4 568 855	4 539 305	5 130 000	1 400 000
Kostnad eiendom/lokaler	9	3 789 354	3 345 265	2 361 500	2 238 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 248 804	983 995	1 161 000	1 230 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	10	20 538	16 831	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	2 085	4 475	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	12	1 980 295	1 142 202	600 000	980 000
Revisjonshonorar		26 136	24 463	16 600	24 500
Forretningsførerhonorar		213 060	202 145	213 000	258 000
Andre honorar	13	177 888	393 682	232 500	389 000
Kontorkostnad		15 840	11 235	5 000	0
TV/bredbånd		106 008	101 881	107 000	115 000
Kontingenter og gaver		1 292	0	0	0
Forsikringer		537 197	478 340	463 000	655 000
Andre kostnader	14	7 552	2 233	13 000	7 000
Sum kostnad		12 842 793	11 397 362	10 419 700	7 422 897
Driftsresultat		-2 516 152	1 127 542	527 714	1 816 257
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 074	35 796	0	0
Netto finansposter		-30 074	-35 796	0	0
Årsresultat		-2 486 078	1 163 338	527 714	1 816 257
Overført sameiekapital		-2 486 078	1 163 338	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 486 078	1 163 338	0	0

Balanse 2024 Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	8	74 422	111 632
Sum anleggsmidler		74 422	111 632
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 933	7 079
Andre kortsiktige fordringer		2 762	14 083
Forskuddsbetalte kostnader		39 645	708 574
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		554 415	2 239 886
Sum omløpsmidler		634 755	2 969 621
SUM EIENDELER		709 176	3 081 254

Balanse 2024 Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 746 115	739 963
Sum opptjent egenkapital		-1 746 115	739 963
Sum egenkapital	15	-1 746 115	739 963
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	36 939
Leverandørgjeld		424 441	1 839 867
Skyldig off. myndigheter		57 292	0
Annen kortsiktig gjeld		1 973 559	464 485
Sum kortsiktig gjeld		2 455 291	2 341 291
Sum gjeld		2 455 291	2 341 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		709 176	3 081 254

Sted: _____

Dato: _____

Kari Schrøder Hansen
Styreleder

Pål Lillebø
Styremedlem

Christian Dieseth
Styremedlem

Imon Barua
Styremedlem

Hilde Marie Juliussen
Styremedlem

Fredrik Lekven Lien
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap for å fordele kostnader som skal avregnes mot næring.

Avdeling 035 KLP - fordelingsnøkkel 23369
Avdeling 036 Felles - fordeles etter oppgitt brøk.
Avdeling 038 Næring - fordelingsnøkkel 1716
Avdeling 039 Bolig - Fordelingsnøkkel 4262

Forsikring fordeles etter egen brøk:

Avdeling 035 KLP - 0,6190
Avdeling 038 Næring - 0,1030
Avdeling 039 Bolig - 0,2780

Forretningsførerhonorar fordeles etter egen brøk:

Avdeling 036 Felles - 83,28 % av totalkostnad
Avdeling 039 Bolig - 16,72 % av totalkostnad

Styret anviser hvor kostnader føres ved kommentar på faktura. Det avregnes en gang i året etterskuddsvis. Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnotene.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 035

	Regnskap 2024	Regnskap >aar>	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	4 465 008	6 426 355	5 687 881	4 465 004
Sum leieinntekt	4 465 008	6 426 355	5 687 881	4 465 004
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	9 804	0	0
Sum annen inntekt	0	9 804	0	0
Sum inntekt	4 465 008	6 436 159	5 687 881	4 465 004
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	0	0	2 397	2 397
Styrehonorar	0	0	17 000	17 000
Driftskostnad				
Energikostnad	2 393 614	2 807 961	3 380 000	350 000
Kostnad eiendom/lokaler	1 541 292	1 717 470	1 503 000	1 300 000
Kommunale avgifter/renovasjon	0	596 069	120 000	600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	0	13 402	0	0
Reparasjon og vedlikehold	63 863	763 758	200 000	475 000
Revisjonshonorar	0	19 479	12 600	20 000
Forretningsførerhonorar	133 713	125 127	132 000	172 000
Andre honorar	0	96 799	18 500	170 000
Forsikringer	332 525	296 092	290 000	521 600
Andre kostnader	0	0	3 000	3 000
Sum kostnad	4 465 008	6 436 159	5 678 497	3 630 997
Driftsresultat	0	0	9 384	834 007
Årsresultat	0	0	9 384	834 007

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 036

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT				
Andre inntekter				
Diverse inntekt	2 153	0	0	0
Sum annen inntekt	2 153	0	0	0
Sum inntekt	2 153	0	0	0
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	13 677	0	0	0
Styrehonorar	97 000	0	0	0
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	37 211	0	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	453 560	0	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	376 608	0	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon	990 347	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	16 113	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	659 934	0	0	0
Revisjonshonorar	26 136	0	0	0
Andre honorar	5 101	0	0	0
Andre kostnader	1 013	0	0	0
Sum kostnad	2 676 699	0	0	0
Driftsresultat	-2 674 546	0	0	0
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	30 074	0	0	0
Netto finansposter	-30 074	0	0	0
Årsresultat	-2 644 472	0	0	0

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNETEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	2 585 340	2 998 736	2 216 583	1 731 200
Sum leieinntekt	2 585 340	2 998 736	2 216 583	1 731 200
Andre inntekter				
Diverse inntekt	26 267	720	0	0
Sum annen inntekt	26 267	720	0	0
Sum inntekt	2 611 607	2 999 456	2 216 583	1 731 200
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Styrehonorar	0	0	0	13 000
Driftskostnad				
Energikostnad	980 291	1 710 996	500 000	0
Kostnad eiendom/lokaler	1 498 650	1 078 461	223 000	345 000
Kommunale avgifter/renovasjon	0	43 770	580 000	280 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	0	984	0	0
Reparasjon og vedlikehold	52 910	79 853	100 000	175 000
Revisjonshonorar	0	1 430	1 500	1 500
Forretningsførerhonorar	20 116	20 821	22 000	23 000
Andre honorar	4 309	13 872	10 000	19 000
Forsikringer	55 331	49 269	48 000	38 300
Andre kostnader	0	0	3 000	0
Sum kostnad	2 611 607	2 999 456	1 487 500	894 800
Driftsresultat	0	0	729 083	836 400
Arsresultat	0	0	729 083	836 400

Note 4 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	3 042 708	3 087 502	3 042 950	3 042 950
Sum leieinntekt	3 042 708	3 087 502	3 042 950	3 042 950
Andre inntekter				
Diverse inntekt	205 165	1 788	0	0
Sum annen inntekt	205 165	1 788	0	0
Sum inntekt	3 247 873	3 089 290	3 042 950	3 042 950
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	0	14 100	11 703	8 000
Styrehonorar	0	100 000	83 000	83 000
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	0	37 211	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	741 389	20 348	1 250 000	1 050 000
Kostnad eiendom/lokaler	372 804	549 335	635 500	583 000
Kommunale avgifter/renovasjon	258 458	344 156	461 000	350 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4 425	2 444	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	2 085	4 475	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	1 203 589	298 592	300 000	280 000
Revisjonshonorar	0	3 553	2 500	3 000
Forretningsførerhonorar	59 231	56 196	59 000	63 000
Andre honorar	168 478	283 011	204 000	200 000
Kontorkostnad	15 840	11 235	5 000	0
TV/bredbånd	106 008	101 881	107 000	115 000
Kontingenter og gaver	1 292	0	0	0
Forsikringer	149 341	132 979	125 000	95 100
Andre kostnader	6 539	2 233	7 000	4 000
Sum kostnad	3 089 479	1 961 748	3 253 703	2 837 100
Driftsresultat	158 394	1 127 542	-210 753	205 850
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	0	35 796	0	0
Netto finansposter	0	-35 796	0	0
Årsresultat	158 394	1 163 338	-210 753	205 850

Note 5 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 412 952	7 167 288
3601 Innbetalte fellesutgifter	1 731 156	1 731 156
3610 Sameieinnbetalinger	0	2 000 002
3618 Leietillegg strøm	854 184	854 184
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	94 764	94 764
3690 Andre leieinntekter	0	665 199
Sum	10 093 056	12 512 593

3690- Gjelder midlertidig avsetning avregning av næring 2023

Note 6 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	233 585	12 311
Sum	233 585	12 311

Konto 3999 gjelder i hovedsak etterbetaling feil fordeling mot næring og bolig fra 2021 - 2023

Note 7 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	27 777	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	197 000	0
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-100 000	100 000
Sum	110 677	114 100

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

Note 8 - Varige driftsmidler

	Utemøbler til takterrasse
Anskaffelseskost pr.01.01 :	186 054
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	186 054
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	111 632
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	74 422
Årets avskrivninger :	37 211
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

Sameiet består av 53 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 234, b.nr 71 i Oslo Kommune. Eiertomt på 3 348 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom KLP Forsikring polise nr. 1743287.

Note 9 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	369 701	350 764
6340 Heisalarm	13 675	12 410
6341 Brannalarm	136 393	135 088
6360 Annet renhold	183 169	187 459
6361 Fast renhold	89 480	102 134
6390 Andre driftskostnader	0	24 538
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	11 500
6392 Containerleie/tømming	8 410	21 094
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	23 385	20 885
6398 Felleskostnader	2 965 142	2 479 392
Sum	3 789 354	3 345 265

Note 10 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens FDV-Web	20 538	16 831
Sum	20 538	16 831

Note 11 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 088	4 475
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	998	0
Sum	2 085	4 475

Note 12 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	52 781
6602 Vedlikehold VVS	1 130 728	132 626
6603 Vedlikehold elektro	14 724	124 410
6611 Vedlikehold heiser	106 863	23 292
6617 Vedlikehold brannvernustyr	67 805	59 627
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	651 565	740 359
6643 Glassarbeid/Vindu	0	1 869
6648 Vedlikehold dører og porter	8 611	7 240
Sum	1 980 295	1 142 202

Note 13 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 073	75 264
6730 Teknisk honorar	0	136 282
6750 Vakthold	160 815	182 136
Sum	177 888	393 682

Note 14 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 013	1 133
7772 Omkostninger inkasso	728	0
7773 Omkostninger innkreving	5 811	1 100
Sum	7 552	2 233

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	739 963	-2 486 078	-1 746 115
Sum opptjent egenkapital	739 963	-2 486 078	-1 746 115
Sum egenkapital	739 963	-2 486 078	-1 746 115

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader.

Årsmelding 2024

Det har vært avholdt 2 fysiske styremøter i perioden. I tillegg har det vært jevnlig kontakt i styret vedrørende ulike vedlikeholdsoppgaver

Styrets sammensetning

Styreleder, Kari Schrøder Hansen

Styremedlem, Pål Lillebø

Styremedlem, Hilde Marie Juliussen

Styremedlem, Fredrik Lekven Lien

Styremedlem, Imon Barua

Varamedlem, Einar Kvien

Varamedlem, Christian Dieseth Andersen

Styret i Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 995613565 Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 består av 53 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er BDO.

Forsikring Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 er fullverdiforsikret i Klp Skadeforsikring AS, avtalenr 1743287. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid

Styret har vært opptatt av å ivareta det beste for bygget og alle eierne. Det er viktig å ivareta et godt bomiljø som ivaretar sikkerhet og trivsel.

Bygningen er nå 15 år gammel og det tilkommer etter hvert en del utgifter til vedlikehold.

Redusere felleskostnader

Fordeling av fellesutgifter mellom Klp, næringsdelen og bolig gjennomgås jevlig og det er et prinsipp at man i størst mulig grad skal betale etter forbruk. Det er gjort avtale med Næringskraft AS for å bidra med korrekt fordeling av energiforbruk.

Utgifter til utrykning ved falske brannalarmer blir nå fakturert den enkelte enhet dersom dette skyldes uforsiktighet, stekeos eller damp fra dusjing. Det er hengt opp informasjon i hver etasje i boligdelen om hvordan brannalarmen kan skrus av dersom man skulle utløse denne ved et uhell.

Det er skiftet leverandør på noen serviceavtaler som har redusert fellesutgifter for boligdelen.

I tillegg er det oppdaget noen feil i fakturaer som nå er korrigert, blant annet har boligdelen betalt for mye i renovasjon «i alle år».

Fjernvarme og vannmålere

Boligdelen av sameiet fikk i 2024 utbetalt strømstøtte for perioden 2021-2023. Dette utgjorde ca. 900 000 kroner. På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at man skulle installere vannmålere i alle leiligheter. Dette ble i stor grad finansiert av den utbetalte strømstøtten.

De installerte målerne gir de enkelte sameiere og styret mulighet til å følge med på eget forbruk både når det gjelder fjernvarme, varmtvann til oppvarming og totalt vannforbruk.

SD-anlegg

Vårt tekniske styringsanlegg må fornyes og det er laget en kravspesifikasjon for dette. Utgiftene til dette vil komme på drøyt 2 mill kroner. Det må innhentes mer kapital for dette. Arbeidene et foreløpig utsatt til 2026. Det er uviss hvor stor andel av utgiftene som vil bli belastet de ulike seksjonene; Klp, næring og bolig.

Vinduer og fasade

Noen vinduer har skader av ulike art. Noe av dette vil bli utbedret i år. Når det gjelder ting som er innvendig i vinduene (åpningsmekanisme etc) vil dette være den enkeltes ansvar. Styret har kontakt med et firma som kan ta befarig på dette.

Enkelte steder i huset lekker det inn vann rundt vinduer ved bestemte værforhold. Dette vil bli gjennomgått sammen med Klp.

Generelt vedlikehold

Styringssystemet for brannsikkerhet må skiftes høsten 2025. Systemet er gammelt og brukte 2G for kommunikasjon. 2G stenges ned og systemet må skiftes.

System for heisalarm må oppgraderes fra 2G til 5G.

Mange av låsene til boligdelen er byttet med mer fremtidsrettet system.

Korttidsutleie

Korttidsutleie av boliger skaper fremdeles et problem for sameiet. Det blir betydelige ekstraavgifter og mer slitasje på fellesområder og er med på å øke felleskostnadene. Det er fremdeles mange som ikke melder inn leietakere i henhold til vedtektene. Styret ønsker at bygget skal brukes som bolig slik det er tiltenkt og at hotellvirksomheten skal reduseres. Utleie over 30 dager er ikke noe problem.

Sikkerhet

Styret har jobbet med sikkerhet i boligdelen. Det er observert uvedkommende i trappeoppganger og fellesarealer. Det er funnet en madrass under en trapp og kolbe med lystgass i en boligetasje. Det er stjålet post fra postrommet. Det er plassert noen videokameraer i fellesrom. Styret ønsker at det skal være tydelige regler for dette og det vil bli presentert et forslag til vedtektsendringer på neste generalforsamling. Vi er i dialog med andre sameier i området vedrørende sikkerhet.

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 Mandag 19.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

HUSORDENSREGLER FOR DRONNING EUFEMIASGATE 12

1. Uteområder, portrom, postrom, trappeoppgang, trapperepos, heiser, korridorer, felles terrasser og andre felles rom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler skal settes på sykkelparkeringen i garasjen. Skitne sykler skal ikke fraktes gjennom hovedinngangen eller tas inn i heisene.

2. Enhver forurensning av uteområder og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i boligens søppelbeholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

3. Uten skriftlig samtykke fra styret er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på felles vegger, likeså å male eller sette opp skilter, antenner eller lignende på leilighetens fasadeelementer.

4. Porter og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn gjennom disse.

5. Grilling med kull eller store musikkanlegg er ikke tillatt på felles takterrasser. Vis hensyn til andre som ønsker å bruke terrassen samtidig og rydd opp eventuelt søppel og søl etter bruk.

6. Tap av nøkler til felles dører skal meldes til styret ved byggforvalter omgående.

7. Vinduene i oppgangene og dørene til takterrassene må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer pga manglende lukking.

8. Har leiligheten egen balkong, plikter eier å sørge for at snø og is ikke ramler ned fra denne. Hvis dette ikke gjøres, kan eier bli ansvarlig for eventuell skade.

9. Av hensyn til naboene skal det være stille i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Berørte naboer skal varsles i god tid på forhånd om en spesiell anledning kan medføre brudd på dette.

10. Innendørs fellesarealer som korridorer og trapper skal ikke benyttes som oppholdsrom eller lekeområde.

11. Eier har erstatningsansvar for utrykningskostnader for grunnløse brannalarmer utløst med vilje eller ved uaktsomhet.

12. Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og leietakere eller andre hun/han har gitt tilgang til leiligheten og bygget for øvrig.

13. Eier plikter å holde styret ved byggforvalter oppdatert om utleie og utlån ut over en måned.

Dronning Eufemiasgate 12 eies i fellesskap mellom KLP, boligseksjonene og forretningsseksjonene. Forretningsførsel og driftstjenester utføres under rullerende kontrakter. Byggforvalter og forretningsfører er nå Malling & Co Eiendomsdrift AS:

Sentralbordet:

post@mallingsco.no, tlf. 24 02 80 00

Vaktmester: Ivar Nygaard
Drift/vedlikehold/teknisk: Albregt Moltumyr
Felleskostnadsbetaling: Cesilie Mora
Budsjett/forsikring/generelt: Benedicte Bærås

ivar.nygaard@mallingsco.no, tlf: 47 48 51 47
albregt@mallingsco.no
cm@mallingsco.no
bb@mallingsco.no

Boligseksjonenes representanter i sameiestyret:
Anne B. Knudtson (styreleder)
Christian Dohrmann

abk@gmail.com
dohrmann@gmail.com

EUROSIGN AS
Stanseveien 21
0975 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 08.01.2021
202011813 - 5 Jetmir Sabani

Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: DRONNING EUFEMIAS GATE 12 Eiendom: 234/71/0/0
Tiltakshaver: BARCODE 104 AS Søker: EUROSIGN AS
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Oppføring av skilt og reklame

Ferdigattest - Dronning Eufemias gate 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 08.01.2020.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til: BARCODE 104 AS, c/o Arctic Business Management AS, Postboks 1833 Vika, 0123 OSLO



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

BRAND FACTORY NORGE AS
Postboks 98 Furuset
1001 OSLO

Dato: 19.01.2018

Deres ref.: Anne Cecilie
Sørensen

Vår ref.: 201704850-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Christian Gran

Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNING EUFEMIAS GATE 12 Eiendom: 234/71/0/0
Tiltakshaver: FOTO.NO AS Adresse: 4 etasje Østerdalsgata 1B, 0658 OSLO
Søker: BRAND FACTORY NORGE AS Adresse: Postboks 98 Furuset, 1001 OSLO
Tiltakstype: Skilt og reklame Tiltaksart: Oppføring av skilt og reklame

Ferdigattest – Dronning Eufemias gate 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fasadeskilt, mottatt 17.01.2018.

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 201704850			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	F2	22.03.2017	1/8
Fasade - dag	E1	21.03.2017	1/9
Fasade - natt	E2	21.03.2017	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.01.2018 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FOTO.NO AS, 4 etasje Østerdalsgata 1B, 0658 OSLO, roar@foto.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SJ ARKITEKTER AS
Bryggegata 9
0250 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 200613601-227 Saksbeh.: Frank Arvid Hofsøy Dato: 17.11.2017
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNING EUFEMIAS GATE 10 Eiendom: 234/71/0/0
- 12
Tiltakshaver: KLP HUSET AS Adresse: v/ KLP EIENDOM AS, Postboks 400
Sentrum, 0103 OSLO
Søker: SJ ARKITEKTER AS Adresse: Bryggegata 9, 0250 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Barcode KLP, felt B10cde i Bjørvika, Dronning Eufemias gate 10 - 12 - Trelastgata 3

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling Fjordbyen

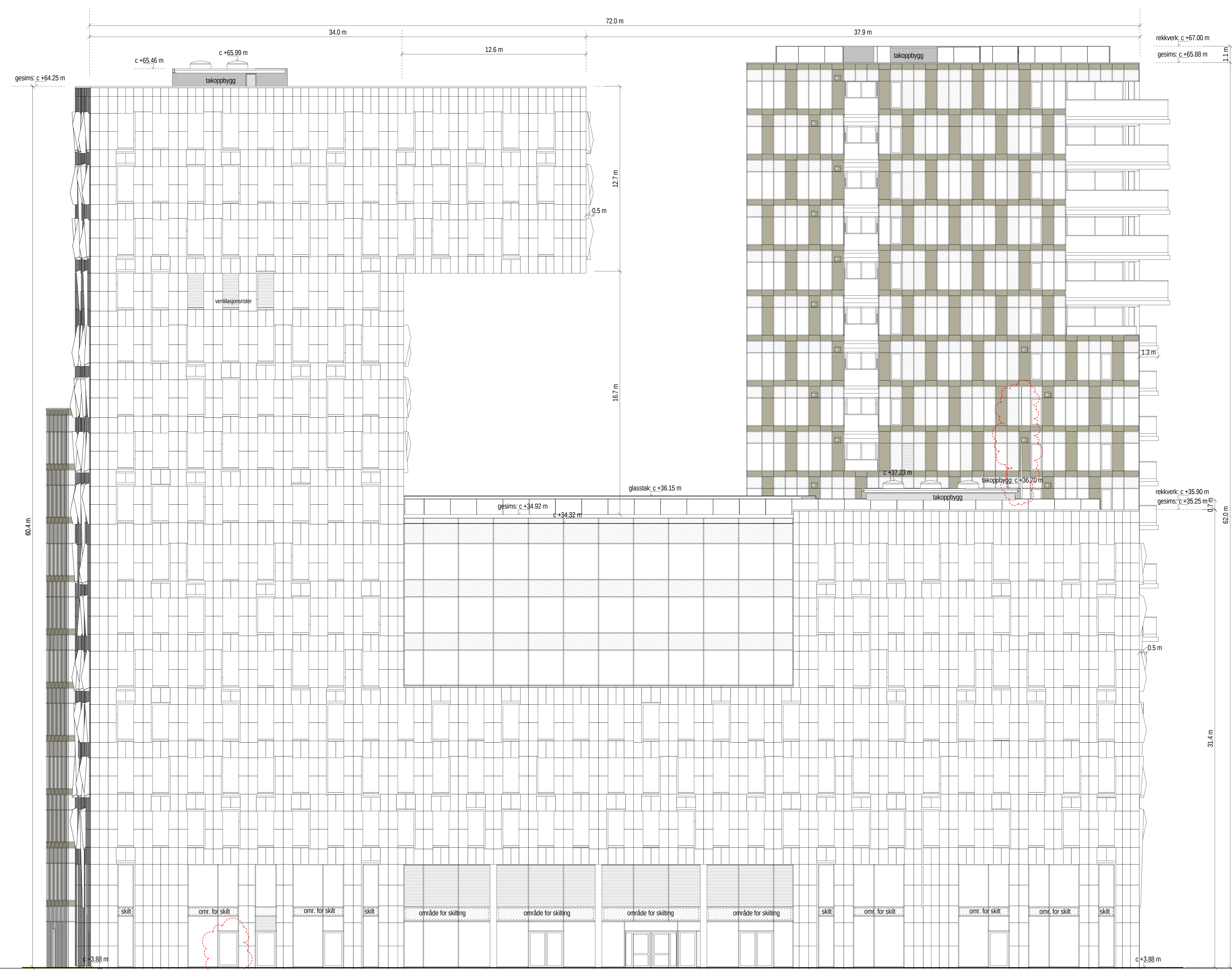
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.11.2017 av:

Frank Arvid Hofsøy - saksbehandler
Målfrid Nyrnes - enhetsleder

Kopi til:

KLP HUSET AS, v/ KLP EIENDOM AS, Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

VEDAL AS v/ Bernt Aasenhuus, Vækerøveien 3, 0281 OSLO, bernt.aasenhuus@vedal.no



- M 27.1.2011 Fasadebilde i utførelsesstadiet
- L 9.8.2010 Fasadebilde i utførelsesstadiet
- K 4.11.2009 Justert kornbilde på toppen av
- J 8.11.2008 Justert kornbilde på toppen av
- I 24.10.2008 Rigg og ansett størrelse
- H 12.9.2008 ansett glassforhøder utført i
- G 1.7.2008 kornbilde justert fasader, just
- F 4.4.2008 redusert område for skilling
- E 11.1.2006 justert utførelse
- D 21.12.2007 endret fasade vestre
- C 8.8.2007 endret gesimsrekkeverk tak
- B 18.5.2007 takoppbygg lagt til
- A 2.5.2007 endret prosjekt

PROJEKT NR.	TEGNING NR.	REVISJON
06 016	A-41	M

VEILEDERS NR. E-02

PROJEKT
BARCODE 103,104, 105

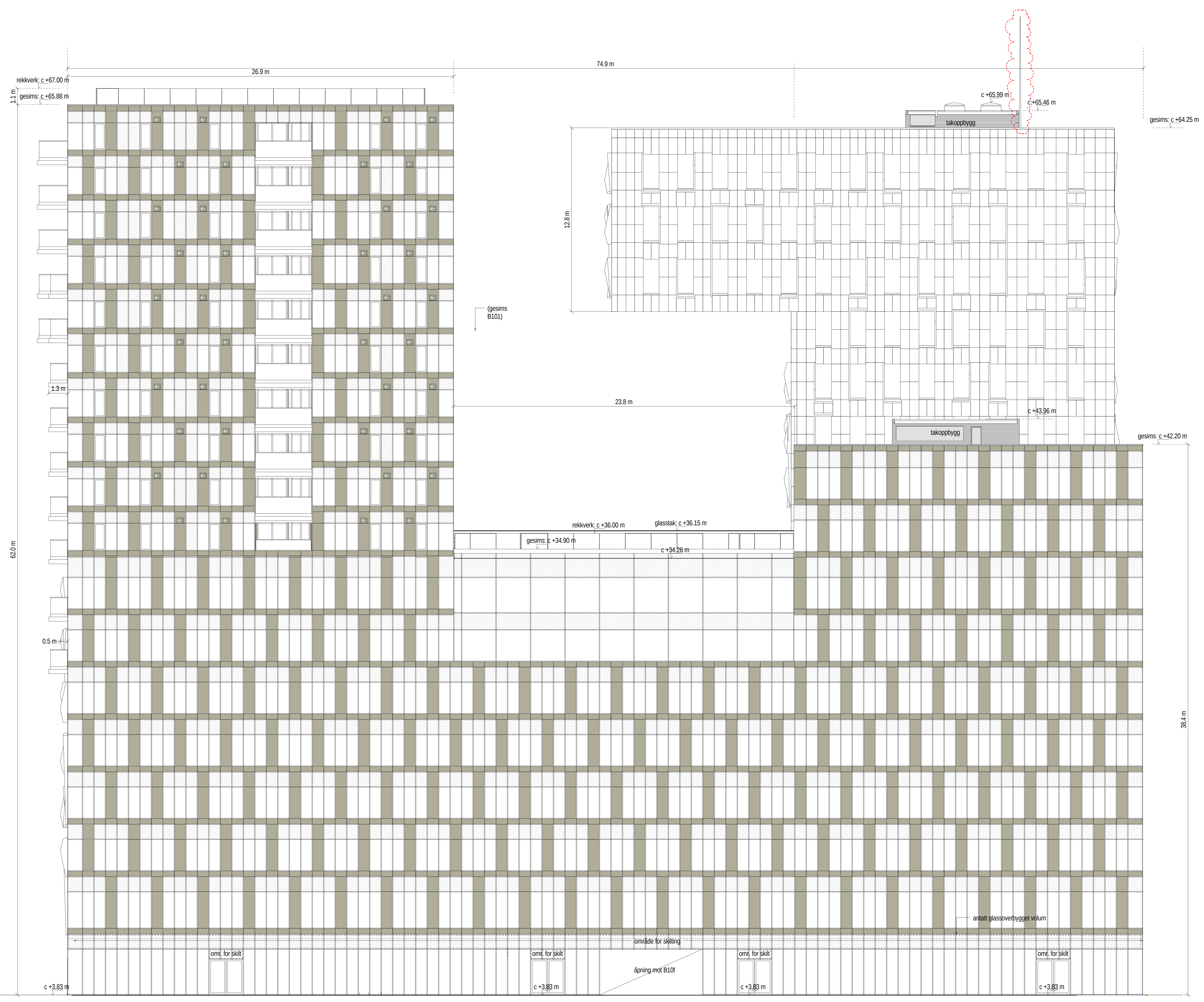
Nybygg
 Grefvæ 23471, 0103 Oslo

TEGNINGSTYPE
Byggesøknad
 TEGNING
Fasade vest

PROJEKT NR.	KONTROLL	SEGL. DATO
06 016	egen	GMN
MALESTOKK	skjemmer	KW
1 : 100 (1:250/A3)		REVISJON
TEGNING NR.	DATE	REVIDATO
A-41	7.12.2006	27.1.2011

www.arkitekt.no
 t: 22 19 19 00 / f: 22 19 19 01
 Rådhusgata 4, 0151 Oslo
 PB 408 Sentrum, 0103 Oslo
 per@arkitekt.no
 Org. nr. 878 423 392





L	9.8.2010	Fyltet flagsteiner
K	15.7.2010	Middelsig vegg i åpning mot B10f
J	18.12.2009	Justert høyde på antatt glassoverbygget volum.
I	4.11.2009	Justert kornhøyde på toppen av røykkåler på takoppbygg.
H	8.12.2008	Justert gesims høyder.
G	1.7.2008	detaljer-justert fasader, just. gesimshøyder, vindskjerm/rekkeverk.
F	4.4.2008	Justert sønningsgavl i etasje.
E	11.1.2008	justert teststøtter
D	21.12.2007	endret fasade vestre lamell, vindskjerm på tak
C	8.8.2007	endret gesims/rekkeverk tak
B	18.5.2007	balkonger lagt til
A	2.5.2007	endret prosjekt
REV. REV. DATO	ENDRING	

PROSJEKT NR.	TEGNING NR.	REVISJON
06 016	A-43	L

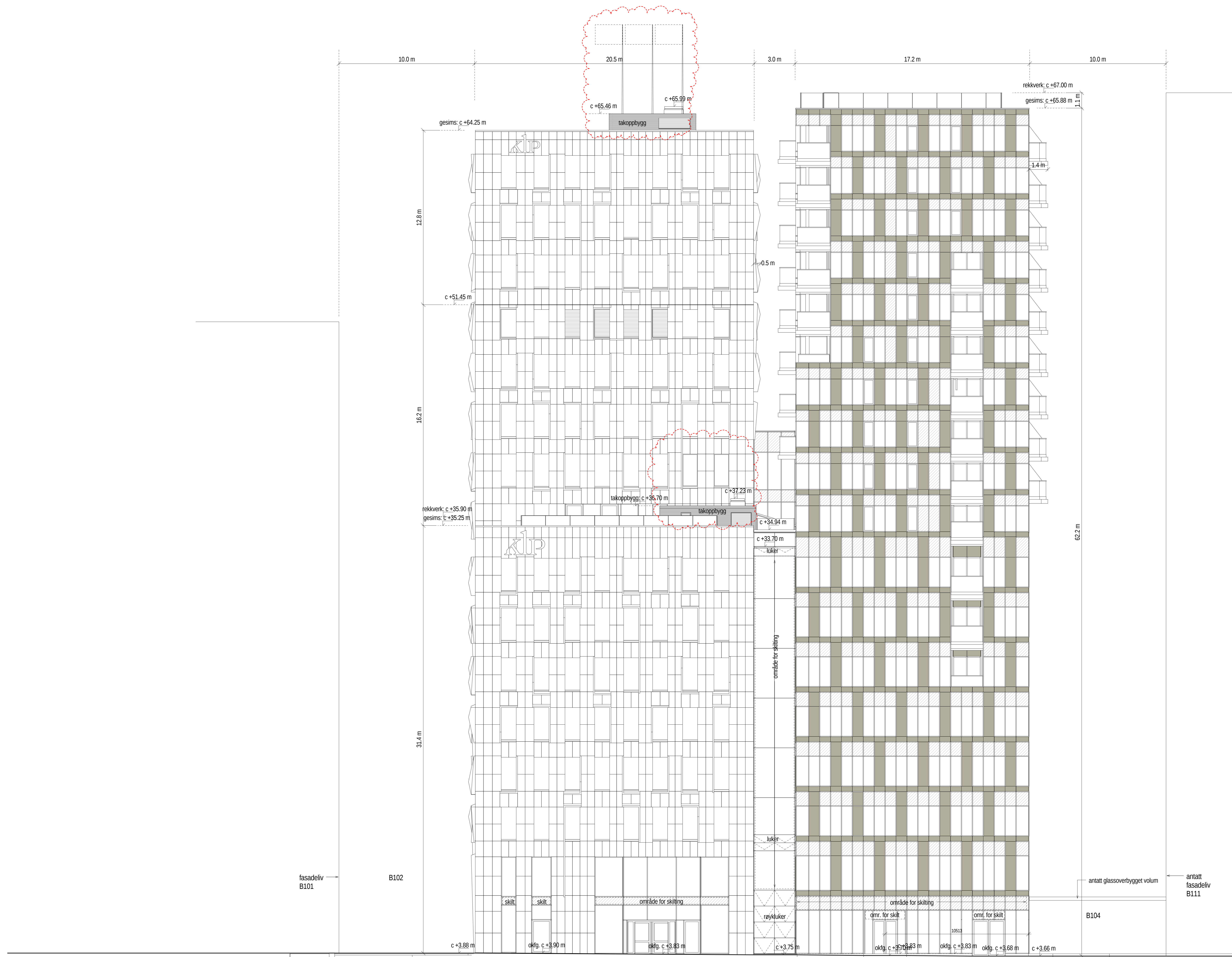
VEKSELG NR. E-04

PROSJEKT
BARCODE 103,104, 105

Nybygg
 Grafnav 23471, 0103 Oslo

TEGNINGSSTYPE
Byggesøknad
 TEGNING
Fasade øst

PROSJEKT NR.	KONTROLL	SEGL. DATO
06 016	egen	KW 9.8.10
MALESTOKK	egentegn	GMV 9.8.10
1 : 100 (1:250/A3)	REVISJON	
TEGNING NR.	DATE	REV.DATO
A-43	7.12.2006	9.8.2010



M	9.8.2010	Flytt flagstenger
L	18.12.2009	Justert høyde på antatt glassoverbygget volum.
K	4.11.2009	Justert kornstørrelse på toppen av røykluker på takoppbygg.
J	8.12.2008	Justert gesims høyder.
I	27.10.2008	antatt stømehøyde flagg innregnet.
H	12.9.2008	flaggstenger og skilt innregnet, antatt glassoverbygget teltet i østøstet øst.
G	17.2008	detaljert justert fasader, just. gesims høyder vindsgjennom rekkeverk
F	4.4.2008	endret fasade under utkrager, justert terreng-gulv 1. etasje
E	11.1.2008	justert tetterter, røykluker
D	21.12.2007	fasade vedte lamell endret vindsgjennom på tak, spalte justert.
C	8.8.2007	revidert gesims/rekkeverk
B	18.5.2007	takoppbygg og balkonger lagt til
A	2.5.2007	endret prosjekt
REV. REV. DATO	ENDRING	

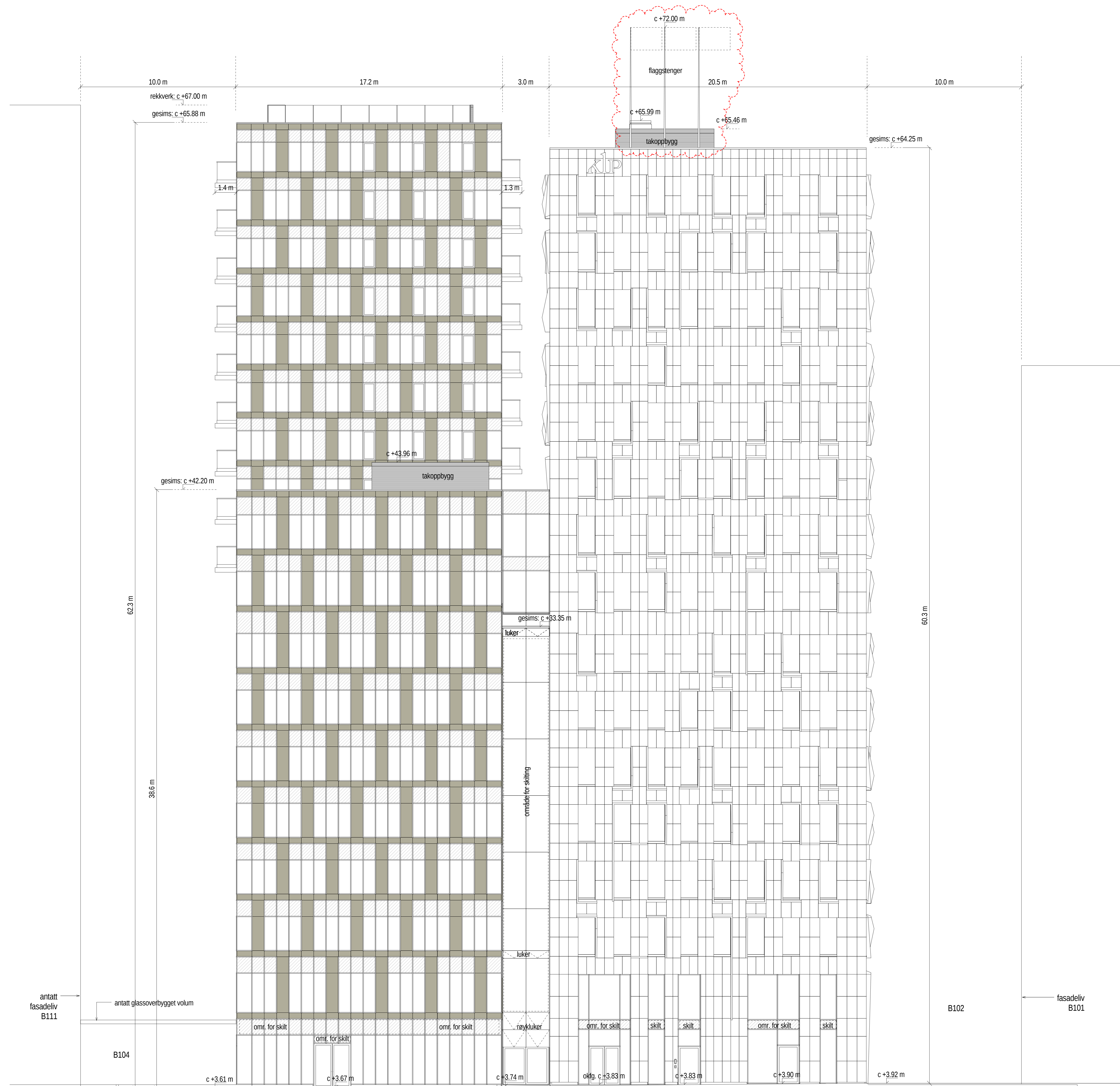
PROSJEKT NR.	TEGNING NR.	REVISJON
06 016	A-40	M
VEDELEGG NR. E-01		

PROSJEKT
BARCODE 103,104, 105

Nybygg
 Grefvare 23471, 0103 Oslo

TEGNINGSTYPEN
Byggesøknad
 TEGNING
Fasade sør

PROSJEKT NR.	KONTROLL	SIGN. DATO
06 016	egen	KW 9.8.10
MALESTOKK	skjemmer	GMN 9.8.10
TEGNING NR.	REVISJON	
1 : 100	M	
TEGNING NR.	DATE	REV. DATO
A-40	7.12.2006	9.8.2010



M	9.8.2010	Flyttet flaggstenger
L	18.12.2008	Risikoverk på tak vit og høyde på antatt glassoverbygget volum justert
K	4.11.2009	Justert kotehøyde på toppen av røykløker på takoppbygg
J	8.11.2008	Justert gesimshøyder
I	24.10.2008	skilt, lørner
H	12.5.2009	skilt, lørner, Antall glassforbindelser testet i asfennell øket
G	1.7.2008	detaljert justert fasader, just. gesimshøyder, utvalgsm, rekkeverk
F	4.4.2008	justert terrengnivå 1. etasje
E	11.1.2008	justert testfelter, røykløker
D	21.12.2007	endret fasade vestre lamell, utvalgsm og tak, spalte justert
C	8.8.2007	revidert gesim/rekkeverk tak
B	18.5.2007	balkonger lagt til
A	2.5.2007	endret prosjekt
REV. REV. DATO		ENDRING

PROSJEKT NR.	TEGNING NR.	REVISJON
06 016	A-42	M
VEDELEGG NR. E-03		

PROSJEKT
BARCODE 103,104, 105

Nybygg
 Grefvø 23471, 0103 Oslo

TEGNINGSTYPE
Byggesøknad


TEGNING
Fasade nord

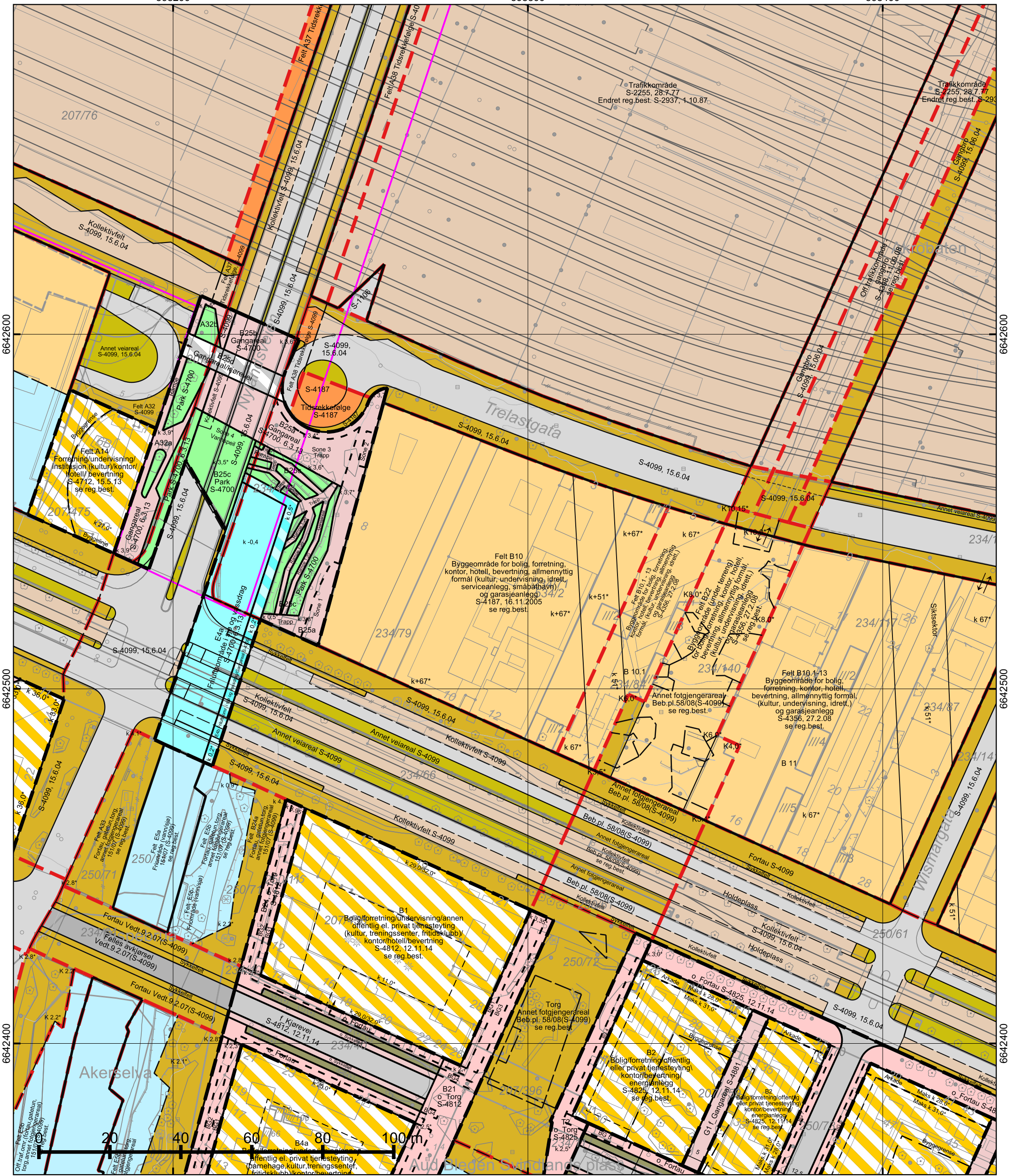
PROSJEKT NR.	KONTROLL	SEGL. DATO
06 016	egen sødemann	KW 9.8.10 GMV 9.8.10
MALESTOKK	REVISJON	
1 : 100 (1:250/A3)	M	
TEGNING NR.	DATO	REV. DATO
A-42	7.12.2006	9.8.2010
www.arkitektur.no		
t: 22 19 39 00 / f: 22 19 39 01		
Rådhusvei 4, 0151 Oslo		
PB 408 Sentrum, 0103 Oslo		
pnr@arkitektur.no		
tlf: 978 423 390		
SOLSKJERM JACOBSEN ARCHITECTS		



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 142699/ 86511754</p>	<p>Deres ref.: 62747/ LENAND</p>	
	<p>Adresse: DRONNING EUFEMIAS GATE 12</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 234/71</p>			






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 142699/ 86511754	Deres ref.: 62747/ LENAND	
	Adresse: DRONNING EUFEMIAS GATE 12	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 234/71		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	121 - Forretning og kontor		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggelinje
	141 - Forr./kontor/offentlig		Bru
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Avkjørsel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	335 - Torg		
	450 - Småbåthavn		
	452 - Lek/opphold/sport		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		

597900

598200

598500

6642900

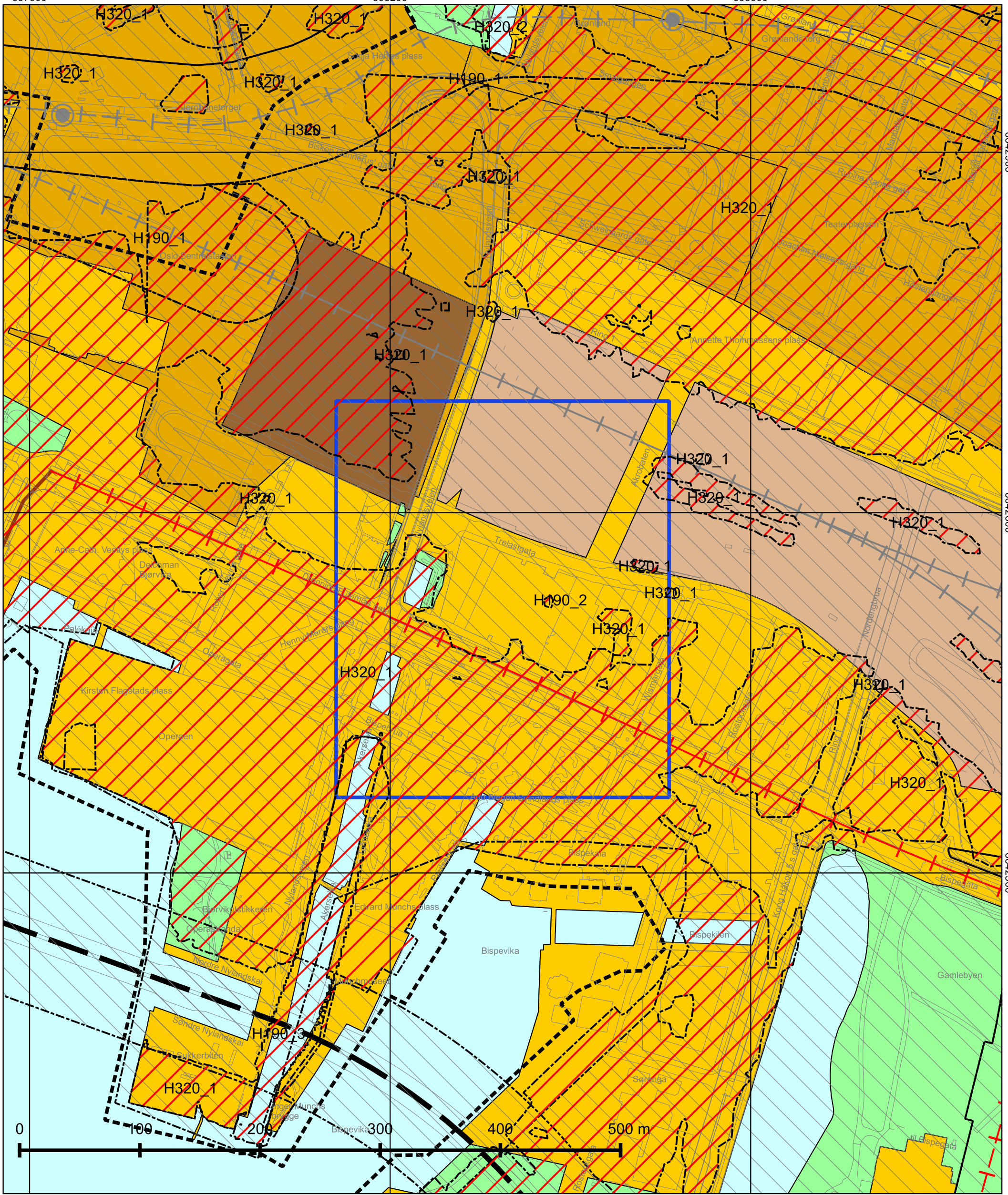
6642900

6642600

6642600

6642300

6642300



597900

598200

598500

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 142699/86511754

Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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