

Nabolagsprofil

Rostockgata 56 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Middelalderparken	4 min
Linje 19N, 54, 70, 71, 74	0.3 km
Middelalderparken	4 min
Linje 13, 19	0.3 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	0.7 km
Oslo S/Bussterminal	9 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	0.7 km
Grønland	13 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	10 min
319 elever, 22 klasser	0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	18 min
342 elever, 19 klasser	1.5 km
Vahl skole (1-7 kl.)	19 min
203 elever, 13 klasser	1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.)	19 min
617 elever, 44 klasser	1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min
431 elever, 30 klasser	2.3 km
Heltberg gymnas	18 min
160 elever, 7 klasser	1.4 km
Hersleb videregående skole	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

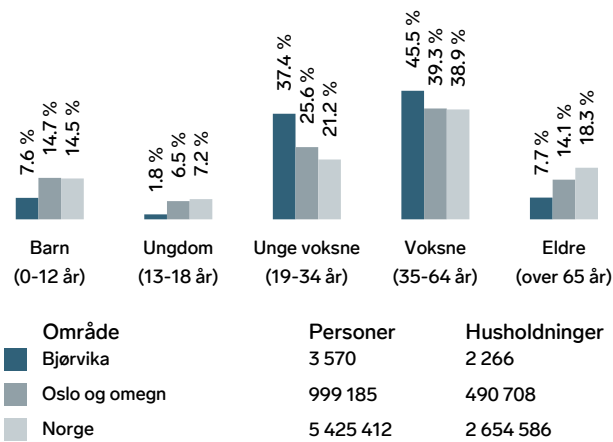
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strekken barnehage (0-5 år)	3 min
52 barn	0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...)	7 min
70 barn	0.5 km
Sørenga barnehage (0-5 år)	9 min
123 barn	0.7 km

Dagligvare

Meny Bjørvika	1 min
Kiwi Barcode	2 min

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 92/100

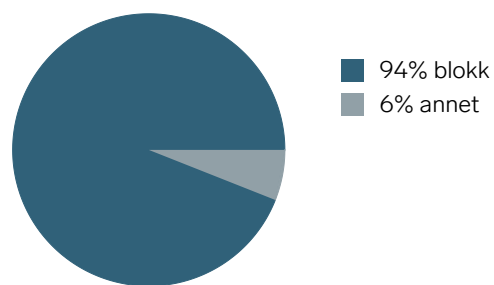
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Gamlebyen skole
Ballspill 8 min  0.6 km
-  Ruinparken balløkke
Ballspill 10 min  0.7 km
-  Barry's Barcode 4 min 
-  SATS Bjørvika 4 min 

Boligmasse



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

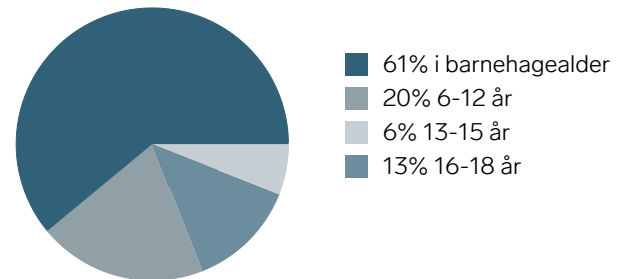
Sitat fra en lokalkjent



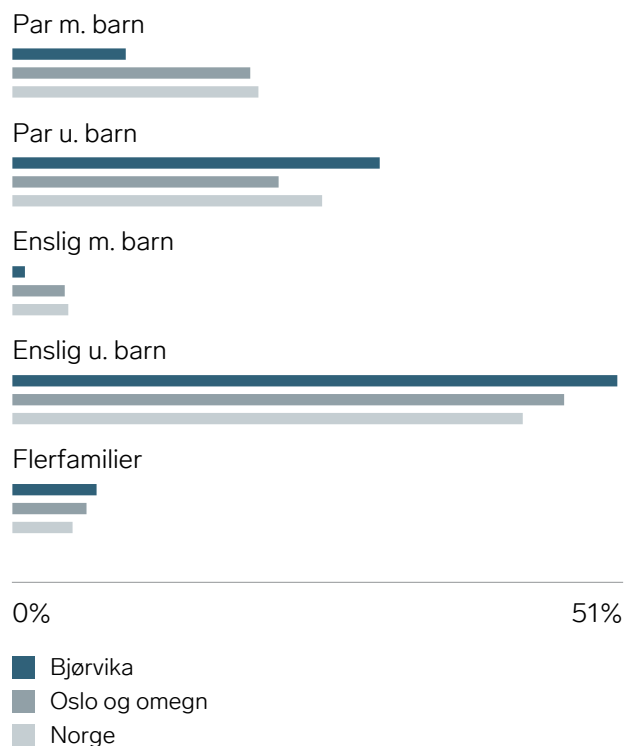
Varer/Tjenester

-  Barcode 5 min 
-  Apotek 1 Bjørvika 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

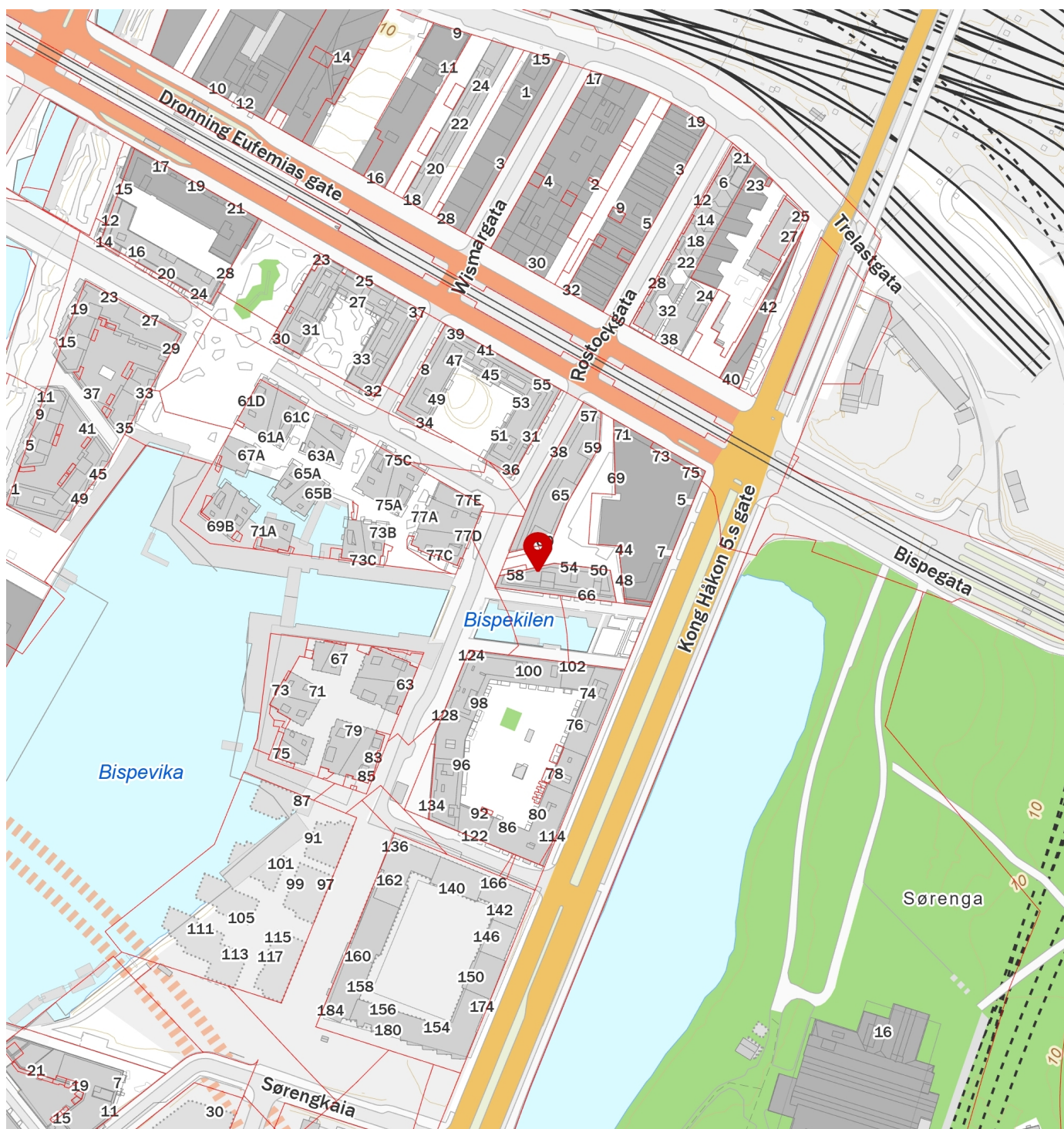


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Egenerklæring

Rostockgata 56, 0194 OSLO

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Rostockgata 56

Postadresse

Rostockgata 56

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Mars 2023

Har du selv bodd i boligen?☐ Ja ☒ Nei

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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Sandvik, Siv

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.



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

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 råtne i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råtne 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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 62831982

Egenerklæringsskjema

Name

Siv Sandvik

Date

2026-05-12

Identification



Siv Sandvik



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

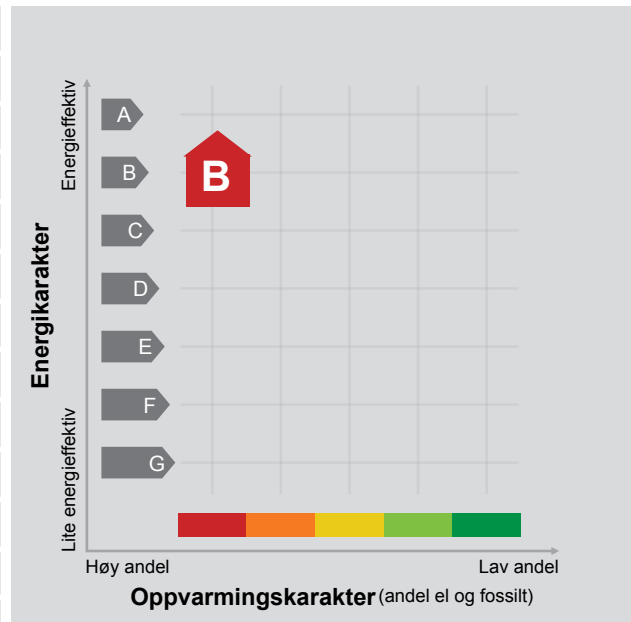
Siv Sandvik

12/05-2026
11:45:53

BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Rostockgata 56
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300628844
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	1209534e-aef3-4a26-bc75-387fe5c4d110
Dato	14.03.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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 innetemperaturen

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)

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	147
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rostockgata 56
Postnummer: 0194
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0501
Dato: 14.03.2024 10:57:25
Energimerkenummer: 1209534e-aef3-4a26-bc75-387fe5c4d110

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 234
Bruksnummer: 148
Seksjonsnummer: 13
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300628844

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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.

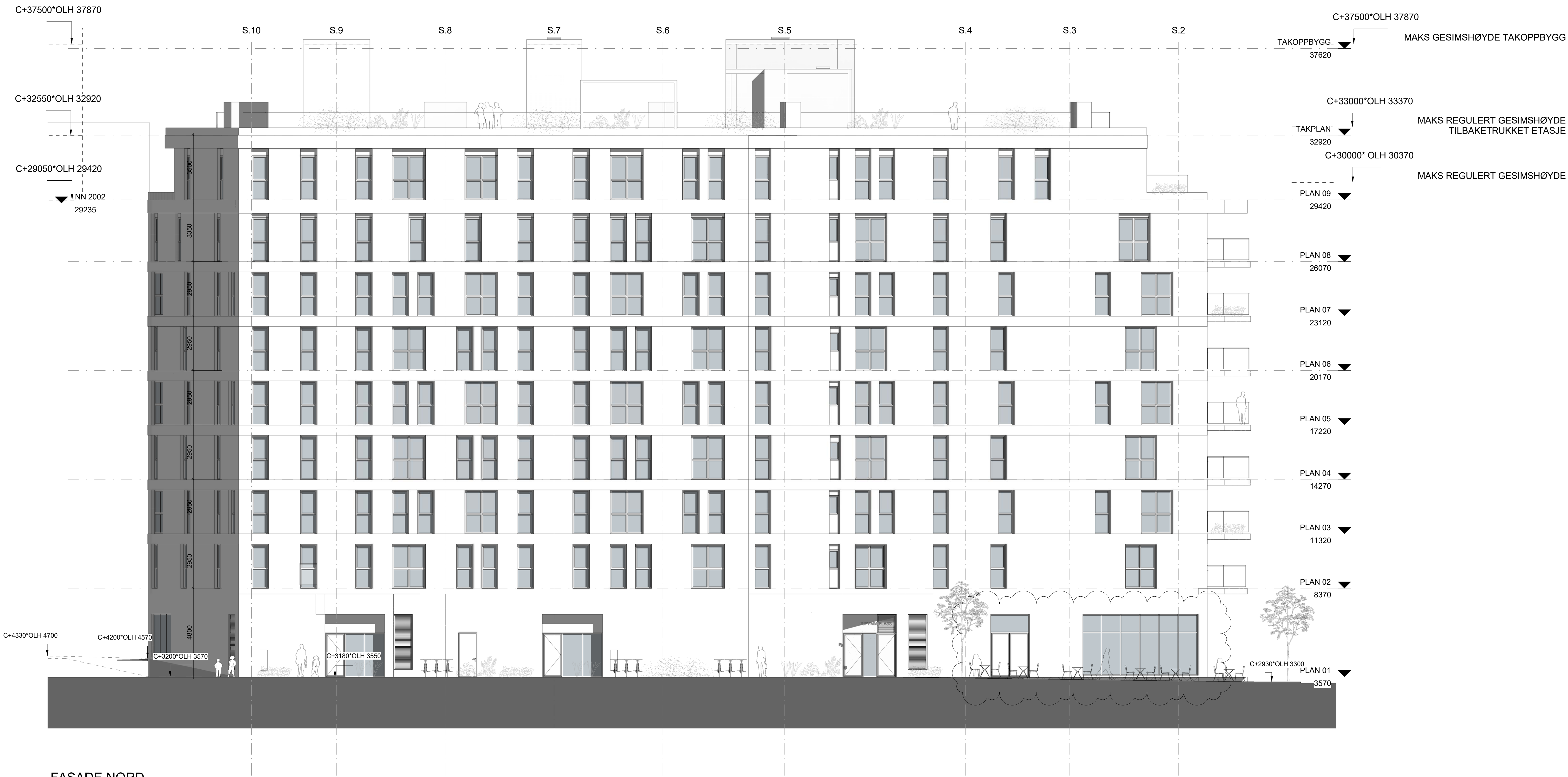
Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

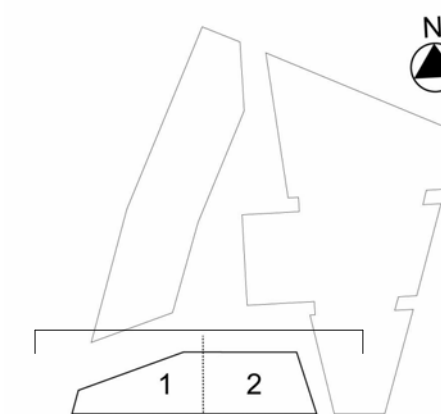


FASADE NORD

D	28.05.2018	SØKNAD FASADEENDRING
C	09.05.2018	NABOVARSEL FASADEENDRING
B	19.04.2017	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
A	30.03.2017	NABOVARSEL
Rev	Dato	Endring

Skala	Tegnings nr.	Kontroll egen sidemann	Sign. SS SR	Index D
1:100	A7S-05-33-00			

Innhold
FASADE NORD



Prosjekt	Prosjekt nr.
B7 - SØRBYGGET	15-14-6965

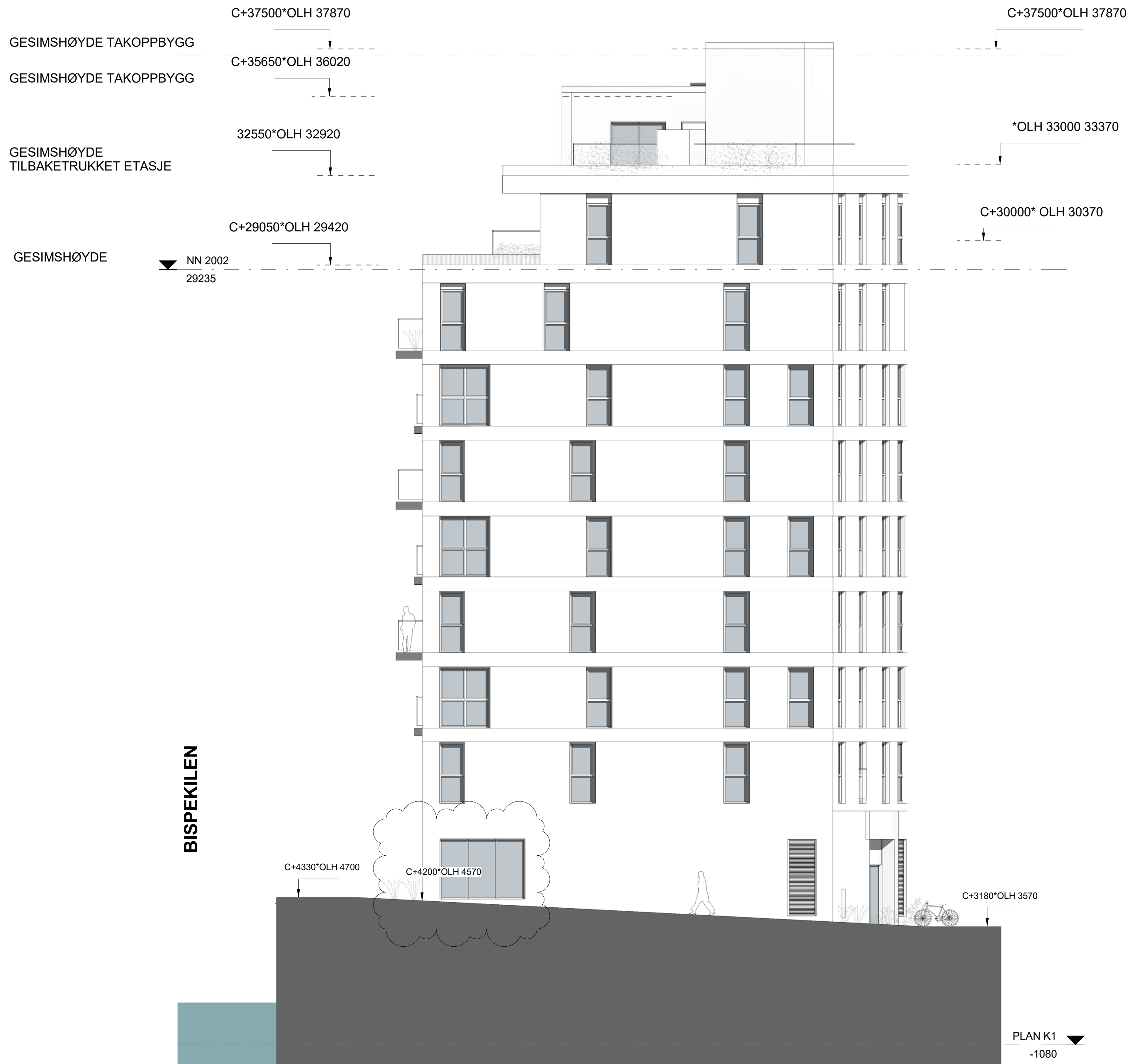
Tiltaleshaver/Byggherre
B7 BOLIG SYD AS
Postboks 11, 0191 Oslo

Arkitekt:	DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01
ARK : a-lab	RIE : Norconsult AS
LARK : Studio Oslo Landskapsarkitekt DA	RIV : Erichsen & Horgen AS
RIB : Rambøll Norge AS	RIBr : Focus Rådgivning AS
RIB-KPR : Norconsult AS	RIBr KPR : Rambøll Norge AS
RIG : Multiconsult AS	RIA : Multiconsult AS
RIGm : Multiconsult AS	BREEAM : Asplan Viak

Innhold
FASADE NORD OG NORD/VEST -SØKNAD

Tegn. Status	Vedlegg nr.
SØKNAD	E-19

Skala	Tegnings nr	Index
A1L/1:100	A7S-05-33-00	D

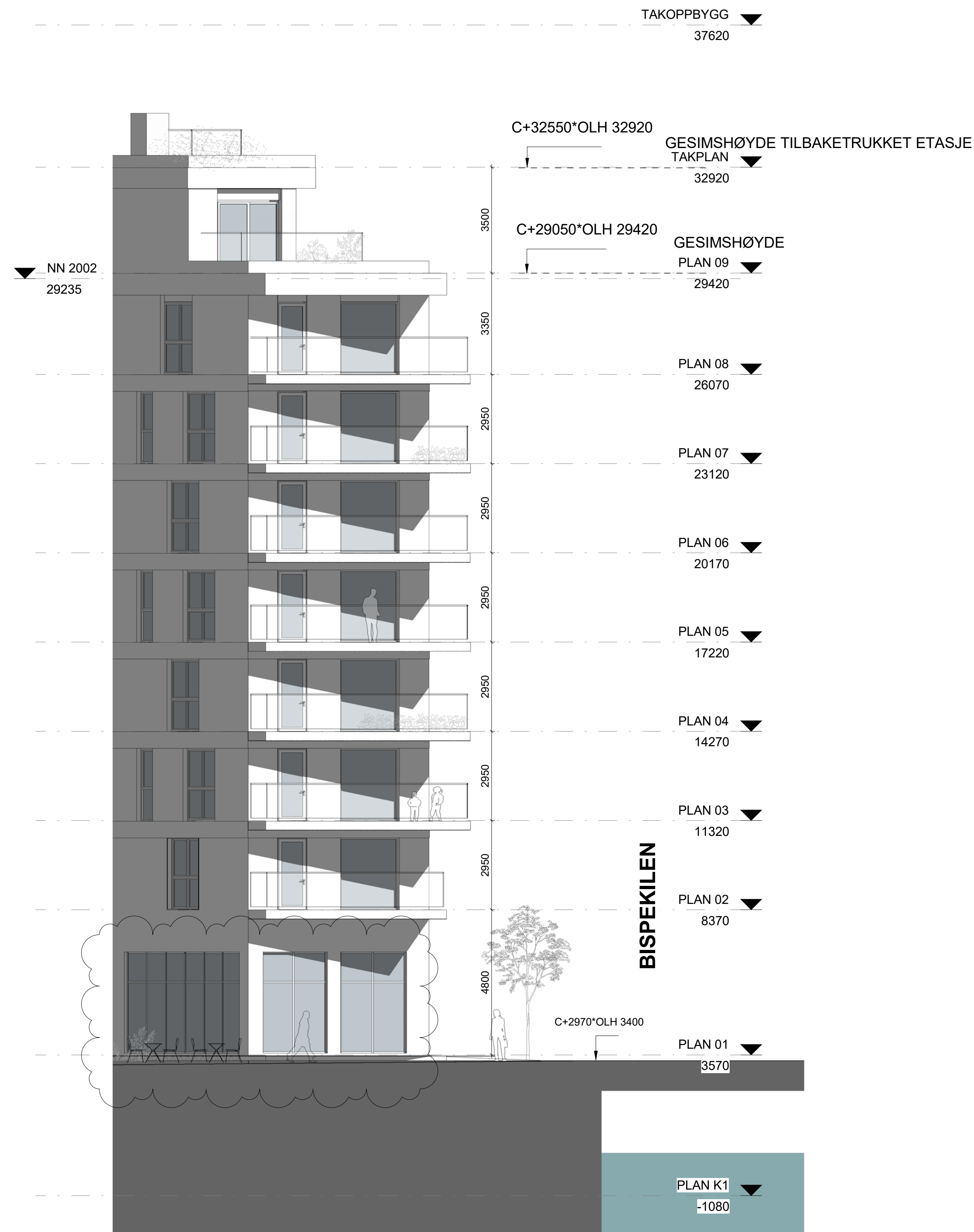


FASADE ØST

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE
TAKOPPBYGG

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE
TILBAKETRUKKET ETASJE

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE



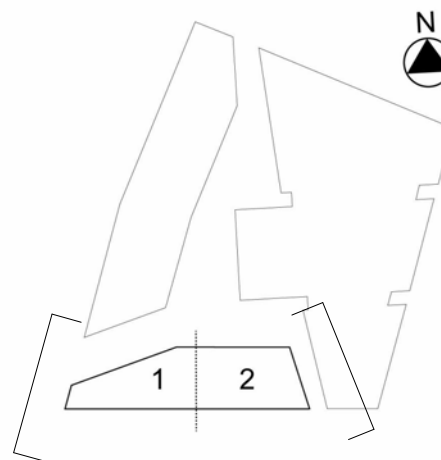
FASADE VEST

D	28.05.2018	SØKNAD FASADEENDRING
C	09.05.2018	NABOVARSEL FASADEENDRING
B	19.04.2017	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
A	30.03.2017	NABOVARSEL

Rev	Dato	Endring
-----	------	---------

Skala	Tegnings nr.	Kontroll egen sidemann	Sign. SS SR	Index D
1:100	A7S-05-32-00			

Innhold
FASADE ØST OG VEST



Prosjekt	Prosjekt nr.
----------	--------------

B7 - SØRBYGGET 15-14-6965

Tiltakshaver/Byggherre
B7 BOLIG SYD AS
Postboks 11, 0191 Oslo

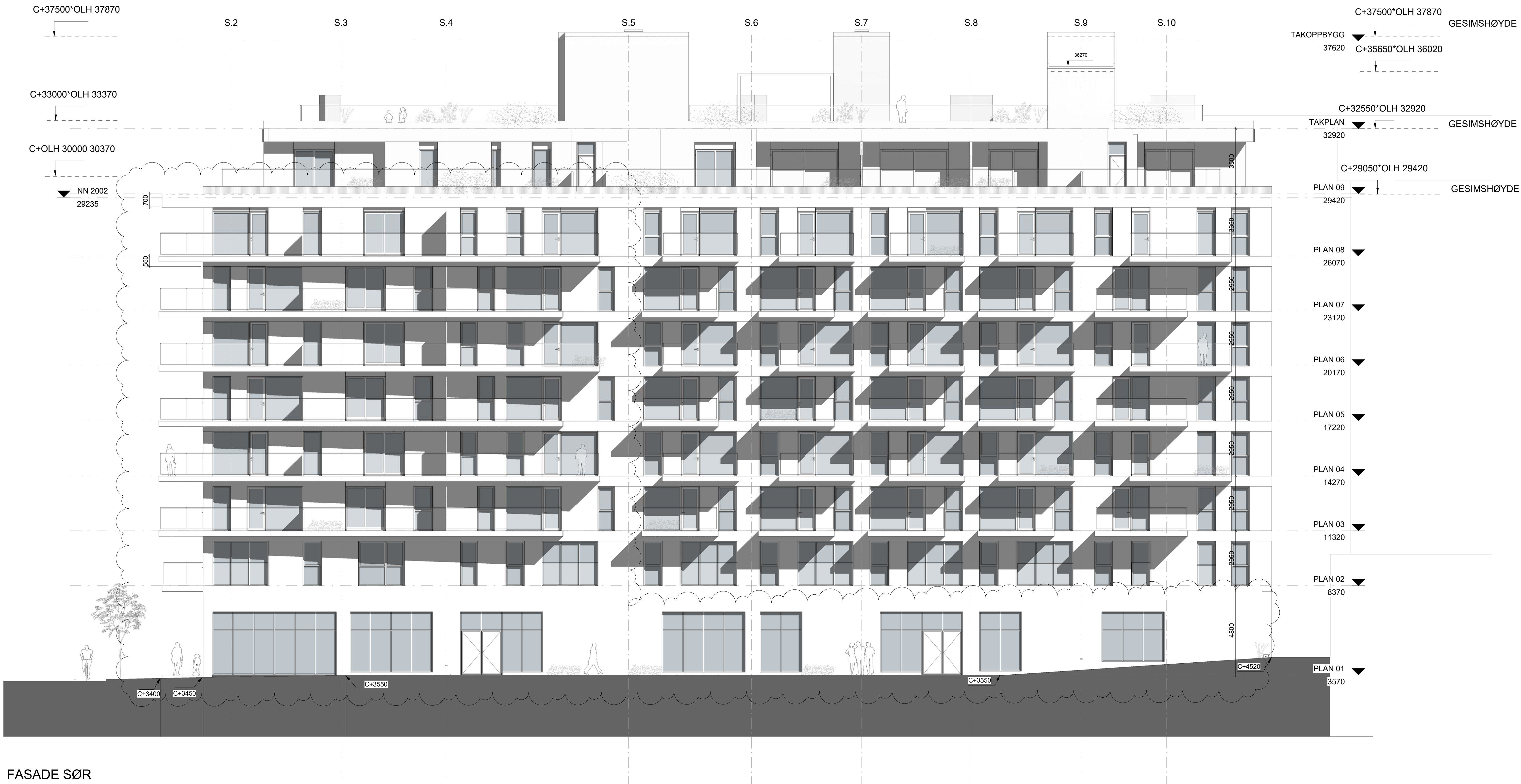
Arkitekt:
A_L_A3
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

ARK : a-lab	RIE : Norconsult AS
LARK : Studio Oslo Landskapsarkitekter DA	RIV : Erichsen & Horgen AS
RIB : Rambøll Norge AS	RIBr : Focus Rådgivning AS
RIB-KPR : Norconsult AS	RIBr KPR : Rambøll Norge As
RIG : Multiconsult AS	RIA : Multiconsult AS
RIGm : Multiconsult AS	BREEAM : Asplan Viak

Innhold
FASADE ØST OG VEST -SØKNAD

Tegn. Status	Vedlegg nr.
SØKNAD	E-18

Skala	Tegnings nr	Index D
A1L/1:100	A7S-05-32-00	

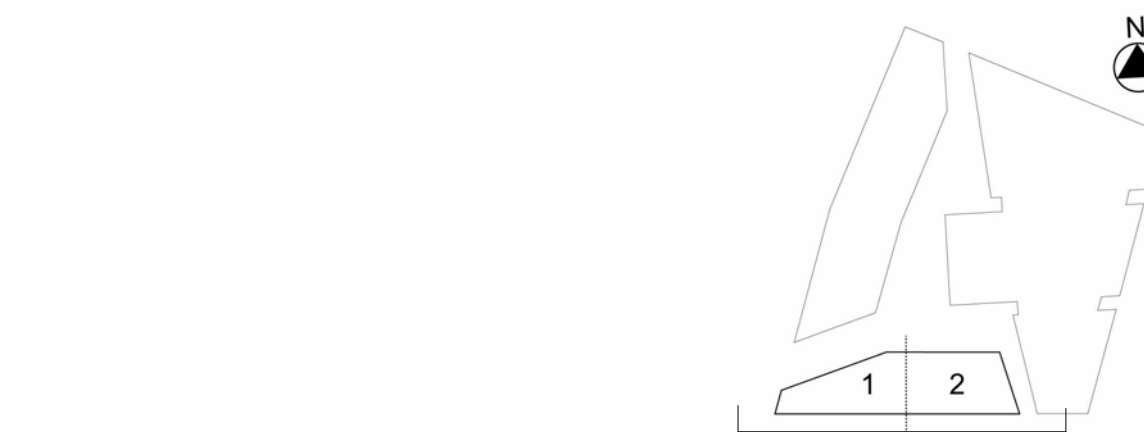


D	28.05.2018	SØKNAD FASADEENDRING
C	09.05.2018	NABOVARSEL FASADEENDRING
B	19.04.2017	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
A	30.03.2017	NABOVARSEL

Rev	Dato	Endring
-----	------	---------

Skala	Tegnings nr.	Kontroll egen sidemann	Sign. SS SR	Index D
1:100	A7S-05-31-00			

Innhold
FASADE SØR



Prosjekt	Prosjekt nr.
B7 - SØRBYGGET	15-14-6965

Tiltakshaver/Byggherre
B7 BOLIG SYD AS
Postboks 11, 0191 Oslo

Arkitekt:	DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01
ARK : a-lab	RIE : Norconsult AS
LARK : Studio Oslo Landskapsarkitekter DA	RIV : Erichsen & Horgen AS
RIB : Rambøll Norge AS	RIBr : Focus Rådgivning AS
RIB-KPR : Norconsult AS	RIBr KPR : Rambøll Norge AS
RIG : Multiconsult AS	RIA : Multiconsult AS
RIGm : Multiconsult AS	BREEM : Asplan Viak

Innhold
FASADE SØR -SØKNAD

Tegn. Status	Vedlegg nr.
SØKNAD	E-17

Skala	Tegnings nr.	Index
A1L/1:100	A7S-05-31-00	D

ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:
SANDRA RIEDEL

Vår ref. (saksnr.):
201706236 - 64
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Marte Vassel Birkeland

Dato: 15.07.2022

Adresse: ROSTOCKGATA 50 - 58
Tiltakshaver: B7 BOLIG SYD AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 234/148/0/0
Søker: ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Rostockgata 50 - 58

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg, mottatt 12.04.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201706236

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Reguleringskart 2			1/26
Plan 10	A7S-05-10-00	19.04.2017	1/39
Plan K1 og Planutsnitt plan 01	AK-11-K1-00		1/40
Plan K2	AK-11-K2-00		1/41
Illustrasjon 2 - Gårdsrom			1/49
Situasjonsplan		11.12.2017	18/9
Planer, BRA	A7S-05-00-03	28.05.2018	18/10
Planer 02	A7S-05-02-00	28.05.2018	18/12
Planer 03	A7S-05-03-00	28.05.2018	18/13
Planer 04	A7S-05-04-00	28.05.2018	18/14



Planer 05	A7S-05-05-00	28.05.2018	18/15
Planer 06	A7S-05-06-00	28.05.2018	18/16
Planer 07	A7S-05-07-00	28.05.2018	18/17
Planer 08	A7S-05-08-00	28.05.2018	18/18
Planer 09	A7S-05-09-00	28.05.2018	18/19
Tverrsnitt	A7S-05-21-00	28.05.2018	18/20
Lengdesnitt	A7S-05-22-00	28.05.2018	18/21
Fasade sør	A7S-05-31-00	28.05.2018	18/22
Fasade øst og vest	A7S-05-32-00	28.05.2018	18/23
Fasade nord og nordvest	A7S-05-33-00	28.05.2018	18/24
Fasade sør omfang og utkragninger	A7S-05-34-00	28.05.2018	18/25
Plan 1 etasje	A7S-05-01-00	14.08.2019	47/8

Dere bekrefter at vilkår for ferdigattest er oppfylt

Ansvarlig søker bekrefter rekkefølgekrav i reguleringsplanen og vilkår for ferdigattest er oppfylt.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak er sendt inn.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

B7 BOLIG SYD AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO

FORMÅL MED HUSORDENSREGLENE

For å sikre og videreutvikle et godt bomiljø i Sameiet Eufemias Plass Syd, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle som har adgang til eiendommen, enten det er seksjonseiere, leietakere eller andre som benytter leiligheter og fellesområdet. Husordensreglene regulerer bruk av leiligheter, fellesarealer, boder, garasjeanlegg og uteområder.

GENERELT

Husordensreglene inneholder både praktiske regler og opplysninger som skal ivareta sameiets drift, samt bidra til å forebygge unødvendige skader, tap og ekstra kostnader. Samtidig fungerer de en veiledning i god naboskikk, hvor det legges vekt på trivsel, trygghet og frihet til utfoldelse for alle beboere.

Alle beboere av Eufemias Plass Syd plikter å følge husordensreglene, og ansvarlige for at også husstanden og besøkende etterlever reglene.

Styret har ansvar for å påse at husordensreglene overholdes, og er bemyndiget til å følge opp eventuelle brudd til enhver tid.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi egne instruksjoner som sameierne plikter å følge. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter, skal styret vurdere om de bør innarbeides i husordensreglene.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer, oppfordres i første omgang til å ta dette opp med vedkommende. Dersom dette ikke fører frem, kan beboeren kontakte styret og sende en skriftlig klage. Styret vil deretter muntlig eller skriftlig advarsel, eller orientere den aktuelle seksjonseieren om klagen. Ved gjentatte eller grove brudd på husordensreglene kan styret i Eufemias Plass SYD kreve tvangssalg av seksjonen, i henhold til lov om eierseksjoner.

VED INNFLYTTING I LEILIGHET

Ved innflytting skal nye beboere ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til postkassen så snart som mulig. Det er tillatt å sette opp midlertidige lapper inntil skilt er på plass. Bestilling gjøres ved å sende en epost til styret på: styret@sameieteps.no. Kontaktinformasjon finnes også på Sameiets Facebook-side.

EIERSKIFTE OG UMLEIE

Ved salg eller utleie av leilighet plikter seksjonseieren å melde fra til styret eller forretningsfører for registrering. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at leietaker mottar og gjøres kjent med Sameiets vedtekter og husordensregler.

BRUK AV BOLIGEN

Støy

Beboere skal til enhver tid bidra til ro og orden i og utenfor egen leilighet. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager må det vises særlig hensyn. Spesielt skal det tas hensyn til støy fra musikk, høylytt samtale, vaskemaskiner, oppussingsarbeid og lignende. Sameiet er lytt, og lyder forplanter seg lett i bygningsmassen. Hamring, boring og annen støyende aktivitet er ikke tillatt etter kl. 21:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter overhodet. Beboere oppfordres til å varsle naboene i forkant dersom det planlegges aktiviteter som kan medføre støy eller sjenanse utover det som med rimelighet kan forventes.

BALKONG

Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes, men det skal alltid tas hensyn til naboene. Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke klær og tekstiler utover balkongkanten.

Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å gjøre endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Fasadeendringer, som for eksempel utvendig maling, innglassing av balkong, montering av markiser eller parabolantenn, er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve at tiltakene tilbakeføres til opprinnelig stand for seksjonseiers regning. Ta kontakt med styret for en oversikt over hvilke tiltak som er tillatt.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i sameiet, forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyreeier er fullt ut ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelle skader som dyret påfører fellesarealene. Det er ikke tillatt å luften dyr på takterrassen. Dyr kan medbringes til taktereassen, men skal alltid holdes i bånd. Dersom andre beboere ber om det – for eksempel på grunn av allergi – skal dyret umiddelbart fjernes fra området.

BRUK AV FELLES TAKTERRASSE

Takterrassen er forbeholdt beboere i Eufemias Plass Syd, og kan ikke leies ut eller lånes bort til andre. Det er ikke tillatt å arrangere høylytte sammenkomster eller fester. Alle beboere plikter å bruke takterrassen på en måte som ikke medfører ulempe eller sjenanse for andre. Støyende aktivitet og musikk er ikke tillatt, og det skal være ro på takterrassen etter kl. 2300 alle dager. Takterrassen skal holdes ryddig og ren og alle spor etter bruk skal fjernes umiddelbart. Ved forsøpling eller bruk som medfører ekstra rengjøring, vil ansvarlig beboer bli belastet for kostnadene.

Det er ikke tillatt å:

- Røyke eller benytte narkotiske stoffer på takterrassen.
- Grille eller bruke åpen ild (inkludert telys, fakler, stjernesjudd, o.l.)
- Benytte takterrassen eller andre fellesarealer som lekeplass eller oppholdssted for barn/ungdom uten tilsyn av voksne
- Plante blomster, busker, trær eller lignende uten styrets forhåndsgodkjenning
- Skulle vann eller væske i beplantede områder
- Oppbevare private møbler, stoler, senger, madrasser, puter, pledd eller lignende

Alle møbler på takterrassen tilhører sameiet og skal behandles med forsiktighet.. Eventuelle skader på møbler, rekkverk, vegger eller annet utstyr må umiddelbart meldes til styret. Ballspill og lek er ikke tillatt i fellesarealene. Det er ikke tillatt å sette igjen private gjenstander på takterrassen for å reservere plass.

SØPPELHÅNDTERING

Husholdningsavfall og papir skal kastes i søppelinnkastene på området. Alt avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes retningslunker for avfallshåndtering. Det er ikke tillatt å kaste miljøfarlig avfall, som for eksempel elektriske apparater, lyspærer, batterier eller malingsspann i søppelsjaktene. Slikt avfall skal leveres til godkjent miljøstasjon. Beboere er ansvarlige for å håndtere eget avfall på en korrekt og ryddig måte.

FELLESOMRÅDER

Innvendige fellesområder

Av hensyn til brannsikkerhet og renhold er det ikke tillatt å oppbevare sko, leker, sportsutstyr, barnevogner eller lignende i oppgangene eller ved inngangsdører. Sykler skal enten låses i sykkelparkering i garasjen, eller tas med opp i egen leilighet/bod. Det er ikke tillatt å oppbevare møbler eller andre gjenstander i bod korridorer eller felles kjellerganger. Løse gjenstander som oppbevares i oppganger eller kjellerarenaer vil bli fjernet uten forvarsel og for seksjonseiers regning – uavhengig av om gjenstanden ses som søppel eller eiendeler av verdi. Ytterdørene til fellesarealene skal holdes lukket til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Utvendige fellesområder og balkonger

Beboere oppfordres til å vise hensyn og bidra til godt vedlikehold av utvendige fellesområder, inkludert bygninger, vegetasjon og takterrassen.

Ved vanning av blomster på balkongen må det vises særlig hensyn, da vann lett renner ned til naboene under. Det samme gjelder ved vask av balkongen – bruk av store mengder vann er ikke tillatt, ettersom dette også kan renne ned og forårsake skade eller sjenanse for andre.

Bruk av felles postkassestativ og tavler

Det er ikke tillatt å henge opp privat reklame, salgsannonser eller lignende i inngangspartiet eller på felles tavler uten samtykke fra styret.

Brannutrykning

Ved brannalarm skal alle beboere umiddelbart forlate bygningen via trappeomgangen og gå til felles oppstillingsplass, som er tydelig skiltet. Det skal ikke tas heis. Beboere skal vente der til Brann og redningsetaten gir klarsignal om å returnere.

Dersom brannutrykning skyldes forhold som kan tilskrives en enkelt beboer, vil kostnaden for utrykning bli belastet vedkommende. Styret foretar en helhetlig vurdering før eventuell viderefakturerings.

BODOMRÅDET

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor eller over den enkelte bod.

Røyking er ikke tillatt i bodområdene.

Generell hensetting av gjenstander i fellesarealer er ikke tillatt. Dette gjelder spesielt bodområdene, men også alle andre felles innendørs og utendørs områder. Hensatte gjenstander vil kunne fjernes uten forvarsel og for seksjonseiers regning.

VEDTEKTER

for

Sameiet Eufemias Plass Syd

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

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Eufemias Plass Syd.

Sameiet Eufemias Plass Syd består av 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 148 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheter (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheter er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

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

Fellesarealer (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres. Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takterrassen i 10. etasje. Næringsseksjonene skal likevel ha nødvendig adgang for reparasjon og vedlikehold av teknisk anlegg.

Rømningsdører på de private terrassene i 9. etasje (sydsiden) må ikke blokkeres og skal til enhver tid være tilgjengelige for rømning. Oslo kommune og Hafslund Nett AS har rett til bl.a. å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. på sameiets eiendom, jf. erklæring tinglyst 10.03.2014 dok.nr. 196852. Oslo kommune har også adgangstrett.

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

Eierseksjonssameiene Eufemias Hage (234/460), Eufemias Plass Vest (234/149), Eufemias Plass Syd (234/148), og Dronning Eufemias gate 67-75 (234/147 - kontorbygget), samt Uteeiendommen (234/91), gnr. 234 bnr. 146 (del av kjelleren) og Kjellersameiet (207/483, jf. nedenfor) har gjensidig rett til bruk av

nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg/konstruksjoner, jf. erklæring tinglyst 19.04.2018 dok.nr. 669057.

Kjellersameiet (jf. nedenfor), gnr. 234 bnr. 146, eierseksjonssameiet Eufemias Plass Vest og eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 67-75 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner, og eierseksjonssameiene skal ha gjensidig rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp, jf. erklæring tinglyst 04.04.2019 dok.nr. 398847.

Transformatorstasjon beliggende på naboeiendommen gnr. 234 bnr. 149 (Sameiet Eufemias Plass Vest) dekker strømbehovet for sameiet, samt for nabosameiene Eufemias Plass Vest og Dronning Eufemias gate 67-75. Rettigheter og plikter for sameiet i tilknytning til transformatorstasjonen (atkomst, bruksrett, vedlikehold og drift mv.) vil det kunne bli aktuelt å tinglyse på gnr. 234 bnr. 148.

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

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

I nord/øst ligger en røykevakueringssjakt for kjellerplan K2. Sjakten går fra hull i himling i K2, gjennom K1 og ut av fasade i plan 1. Sjakten må ikke endres eller blokkeres.

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

Deler av kjelleretasjene inngår i sameiets eiendom, jf. seksjoneringsstegningene, eller andre eierseksjonssameier på felt B3/B7. Øvrig kjellerareal ligger utenfor sameiets eiendom og er organisert som en anleggseiendom, med gnr. 207 bnr. 483 i Oslo kommune. Anleggseiendommen betjener fellesfunksjoner for overliggende bebyggelse i Bispevika Nord og består bl.a. av parkeringsplasser, avfallshåndtering, varelevering, tekniske rom, boder for boligene på Eufemias Plass og andre fellesfunksjoner for overliggende bygg. Anleggseiendommen eies i tingsrettslig sameie (**Kjellersameiet**) mellom eierseksjonssameiet Eufemias Hage, eierseksjonssameiet Eufemias Plass Vest, eierseksjonssameiet Eufemias Plass Syd, eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 67-75, Eufemia FBK AS, Eufemias Hage FBK AS og eiere av parkeringsplasser i anleggseiendommen. Sameiet Eufemias Plass Syd vil som sameier i Kjellersameiet være representert i Kjellersameiets styre og være forpliktet til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Kjellersameiet. Det er etablert vedtekter for Kjellersameiet i forbindelse med konstitueringen av Kjellersameiet, inntatt som vedlegg 1 til disse sameievedtektene, og sameiet aksepterer disse vedtektene som bindende for seg

Sameiet er videre eier av en ideell andel av gnr. 234 bnr. 91 ("**Uteeiendommen**") beliggende mellom byggene på B7. Uteeiendommen består av felles utendørs grøntareal/oppholdsareal, og eies i sameie mellom eierseksjonssameiene Eufemias Plass Vest, Eufemias Plass Syd og Dronning Eufemias gate 67-75. Vedtektene for sameiet Uteeiendommen er inntatt som vedlegg 2. Sameiets kostnader til drift og vedlikehold av de arealer som inngår i Uteeiendommen skal behandles som felleskostnader etter nærværende vedtekter.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Endring av grensen på 90 døgn kan endres

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

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

§ 3

FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

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

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

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

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

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

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

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

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

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

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

3-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelser

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

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

3-3 Heftelsesform

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

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

§ 5

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer mv. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også branngardiner installert i seksjon 24 og 52.

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

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

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

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

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. Ett medlem i styret skal også delta som styremedlem i Kjellersameiet, jf. § 2 12. avsnitt og Uteeiendommen, jf. § 2 13. avsnitt.

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

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

§ 8

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 til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 9

ÅRSMØTET

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

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

Innkalling til årsmøte skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. 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.

§ 10

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. § 2

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter,
- oppløsning av sameiet,
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- vedtak om endring av pliktig medlemskap i velforening etter § 20 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 12**OM ÅRSMØTET**

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

- Seksjon 1 har 3 stemmer
- Seksjon 25 har 2 stemmer

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

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

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

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

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

§ 13**FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 14**MINDRETALLSVERN**

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

§ 15**MISLIGHOLD**

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

§ 16**FRAVIKELSE**

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

§ 17**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

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

§ 18**HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET, STYRET OG FORRETNINGSFØRER**

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 19**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

§ 20**VELFORENING**

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

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

Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av veiet pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i velforeningen. Inntil velforeningen er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden skal forvaltes av velforeningen mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 3-1 over.

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



INNKALLING 2025

Sameiet Eufemias Plass Syd

Mandag 26.05.2025 kl. 09:00

Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Plass Syd

Tid og sted: Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no

Høringsperiode: 26.05.2025 09:00 - 27.05.2025 20:00
(periode for eventuelle kommentarer og spørsmål til styret i forkant av stemmeperioden)

Stemmeperiode: 28.05.2025 09:00 - 02.06.2025 20:00
(periode for å ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme)

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 Husordensregler

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 26.05.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

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 150 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Styret har revidert husordensreglene, og nye husordensregler er vedlagt innkallingen. Flertallskravet for nye husordensregler er vanlig flertall.

Forslag til vedtak: Vedlagte nye/reviderte husordensregler vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristina Turkalj (2024-2026)
Styremedlem, Erik Frithjof Haagensen (2024-2026)
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien (2024-2026)

Varamedlem, Martin Markussen (2024-2025)
Varamedlem, Rolf Andreas Negård (2024-2025)

6.1 Valg av leder

Styreleder Kristina Turkalj går av som styreleder ett år før tiden (stiller til valg som styremedlem, se sak 6.2).
Erik Frithjof Haagensen stiller til valg som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Erik Frithjof Haagensen velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Erik Frithjof Haagensen stiller til valg som styreleder (se punkt 6.1) og Kristina Turkalj stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Hege Brattlid erstatter styremedlem Fredrik Lekven Lien som representant for næringsseksjonene.

Forslag til vedtak: Kristina Turkalj og Hege Brattlid velges som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år av gangen.

Martin Markussen og Rolf Andreas Negård stiller til gjenvalg som varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Martin Markussen og Rolf Andreas Negård velges som varamedlemmer for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 272 723	1 118 654
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-253 673	153 920
Endringer i andre langsiktige poster	-42	149
B. Endring arbeidskapital	-253 715	154 068
C. Arbeidskapital	1 019 008	1 272 723
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 420 100	1 872 455
Kortsiktig gjeld	-401 093	-599 732
C Arbeidskapital	1 019 008	1 272 723

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Eufemias Plass Syd

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 132 665	2 395 629	2 342 000	2 549 500
Sum leieinntekt		2 132 665	2 395 629	2 342 000	2 549 500
Sum inntekt		2 132 665	2 395 629	2 342 000	2 549 500
KOSTNAD					
Varekostnad		0	933	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 560	22 560	23 000	23 000
Styrehonorar	3	160 000	160 000	160 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		147 428	165 062	270 000	230 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	512 399	432 541	489 000	506 000
Kommunale avgifter/renovasjon		380 594	324 831	372 000	420 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	28 028	26 938	27 000	29 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	30 292	1 744	35 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	7	638 367	660 632	360 000	598 000
Revisjonshonorar		6 601	6 305	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		100 052	94 926	100 000	104 000
Andre honorar	8	140 479	150 656	110 000	156 000
TV/bredbånd		91 188	55 198	96 000	94 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	10 258	0	0
Forsikringer		139 051	140 436	164 000	154 000
Andre kostnader	9	10 255	1 602	8 000	10 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	36 724	27 724	0	0
Sum kostnad		2 444 017	2 282 345	2 220 500	2 516 000
Driftsresultat		-311 352	113 284	121 500	33 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 677	40 633	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	2	2	0	0
Netto finansposter		-57 679	-40 636	0	0
Årsresultat		-253 673	153 920	121 500	33 500
Overført sameiekapital		-253 673	153 920	0	0
SUM OVERFØRINGER		-253 673	153 920	0	0

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Plass Syd

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	28	-15
Sum anleggsmidler		28	-15
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 472	31 890
Kostnader til avregning		185 043	209 581
Andre kortsiktige fordringer		22 599	16 801
Forskuddsbetalte kostnader		70 347	49 963
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 137 640	1 564 220
Sum omløpsmidler		1 420 100	1 872 455
SUM EIENDELER		1 420 128	1 872 440

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Plass Syd

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 019 035	1 272 708
Sum opptjent egenkapital		1 019 035	1 272 708
Sum egenkapital	10	1 019 035	1 272 708
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 851	1 861
Leverandørgjeld		83 885	421 561
A konto til avregning		155 464	151 452
Annen kortsiktig gjeld		155 893	24 859
Sum kortsiktig gjeld		401 093	599 732
Sum gjeld		401 093	599 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 420 128	1 872 440

Sted: _____

Dato: _____

Kristina Turkalj
Styreleder

Fredrik Lekven Lien
Styremedlem

Erik Frithjof Haagensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Borettslaget består av 51 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 234, b.nr 148 i Oslo kommune. Eiertomt på 2197 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr.2219669

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 096 820	2 096 820
3601 Felleskostnader næring	-87 143	245 616
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	91 188	53 193
3626 Adm. gebyr målere	31 800	0
Sum	2 132 665	2 395 629

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

3601: Felleskostnader Næring avregnes årlig mot kostnader tilhørende næring. Avregning for 2023 og 2024 er gjort i 2024, så disse to årene må sees på under ett.

Note 2 - Andeler i driftssameie

EPS sin andel i Sameiet Uteeiendommen

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	160 000	160 000
Sum	182 560	182 560

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	76 800	76 800
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	144 100	125 531
6340 Heisalarm	16 500	0
6341 Brannalarm	76 706	79 597
6360 Annet renhold	73 125	31 250
6361 Fast renhold	121 084	118 703
6364 Matteleie	4 084	660
Sum	512 399	432 541

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens	28 028	26 938
Sum	28 028	26 938

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	325	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	26 080	1 744
6552 Driftsmateriell	3 887	0
Sum	30 292	1 744

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	127 585	122 514
6603 Vedlikehold elektro	13 477	0
6610 Andre vaktmestertjenester	3 619	8 260
6611 Vedlikehold heiser	95 313	63 380
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	83 823
6617 Vedlikehold brannvernustyr	149 318	118 134
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	80 411	200 876
6630 Egenandel forsikring	0	-10 000
6644 Fasade/balkonger	3 148	0
6648 Vedlikehold dører og porter	165 497	73 646
Sum	638 367	660 632

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	33 375	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 438	1 375
6730 Teknisk honorar	0	15 819
6750 Vakthold	101 666	133 463
Sum	140 479	150 656

6714: Ekstra bistand til styret utover kontrakt.

6750: Kostnad for 1. kvartal 2024 er kostnadsført i 2023

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 280	1 774
7719 Møter, div. styret	597	0
7770 Betalingskostnader	1 032	1 022
7772 Omkostninger inkasso	910	82
7773 Omkostninger innkreving	2 442	713
7790 Andre kostnader	0	-1 989
7795 Husleietap	-5	0
Sum	10 255	1 602

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 272 708	-253 673	1 019 035
Sum opptjent egenkapital	1 272 708	-253 673	1 019 035
Sum egenkapital	1 272 708	-253 673	1 019 035

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eufemias Plass Syd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eufemias Plass Syd

Styreleder	Kristina Turkalj (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Erik Frithjof Haagensen (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Fredrik Lekven Lien (sign.)	23.04.2025

Til årsmøtet i Sameiet Eufemias Plass Syd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Eufemias Plass Syd

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristina Turkalj
Styremedlem, Erik Frithjof Haagensen
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien
Varamedlem, Martin Markussen
Varamedlem, Rolf Andreas Negård

Styret i Sameiet Eufemias Plass Syd består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Eufemias Plass Syd er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Eufemias Plass Syd ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 924883642

Sameiet Eufemias Plass Syd består av 51 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Eufemias Plass Syd er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2219669. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Eufemias Plass Syd bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FORMÅL MED HUSORDENSREGLENE

For å sikre og videreutvikle et godt bomiljø i Sameiet Eufemias Plass Syd, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle som har adgang til eiendommen, enten det er seksjonseiere, leietakere eller andre som benytter leiligheter og fellesområdet. Husordensreglene regulerer bruk av leiligheter, fellesarealer, boder, garasjeanlegg og uteområder.

GENERELT

Husordensreglene inneholder både praktiske regler og opplysninger som skal ivareta sameiets drift, samt bidra til å forebygge unødvendige skader, tap og ekstra kostnader. Samtidig fungerer de en veiledning i god naboskikk, hvor det legges vekt på trivsel, trygghet og frihet til utfoldelse for alle beboere.

Alle beboere av Eufemias Plass Syd plikter å følge husordensreglene, og ansvarlige for at også husstanden og besøkende etterlever reglene.

Styret har ansvar for å påse at husordensreglene overholdes, og er bemyndiget til å følge opp eventuelle brudd til enhver tid.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi egne instruksjoner som sameierne plikter å følge. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter, skal styret vurdere om de bør innarbeides i husordensreglene.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer, oppfordres i første omgang til å ta dette opp med vedkommende. Dersom dette ikke fører frem, kan beboeren kontakte styret og sende en skriftlig klage. Styret vil deretter muntlig eller skriftlig advare, eller orientere den aktuelle seksjonseieren om klagen. Ved gjentatte eller grove brudd på husordensreglene kan styret i Eufemias Plass SYD kreve tvangssalg av seksjonen, i henhold til lov om eierseksjoner.

VED INNFLYTTING I LEILIGHET

Ved innflytting skal nye beboere ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til postkassen så snart som mulig. Det er tillatt å sette opp midlertidige lapper inntil skilt er på plass. Bestilling gjøres ved å sende en epost til styret på: styret@sameieteps.no. Kontaktinformasjon finnes også på Sameiets Facebook-side.

EIERSKIFTE OG UMLEIE

Ved salg eller utleie av leilighet plikter seksjonseieren å melde fra til styret eller forretningsfører for registrering. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at leietaker mottar og gjøres kjent med Sameiets vedtekter og husordensregler.

BRUK AV BOLIGEN

Støy

Beboere skal til enhver tid bidra til ro og orden i og utenfor egen leilighet. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager må det vises særlig hensyn. Spesielt skal det tas hensyn til støy fra musikk, høylytt samtale, vaskemaskiner, oppussingsarbeid og lignende. Sameiet er lytt, og lyder forplanter seg lett i bygningsmassen. Hamring, boring og annen støyende aktivitet er ikke tillatt etter kl. 21:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter overhodet. Beboere oppfordres til å varsle naboene i forkant dersom det planlegges aktiviteter som kan medføre støy eller sjenanse utover det som med rimelighet kan forventes.

BALKONG

Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes, men det skal alltid tas hensyn til naboene. Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke klær og tekstiler utover balkongkanten.

Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å gjøre endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Fasadeendringer, som for eksempel utvendig maling, innglassing av balkong, montering av markiser eller parabolantenn, er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve at tiltakene tilbakeføres til opprinnelig stand for seksjonseiers regning. Ta kontakt med styret for en oversikt over hvilke tiltak som er tillatt.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i sameiet, forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyreeier er fullt ut ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelle skader som dyret påfører fellesarealene. Det er ikke tillatt å luften dyr på takterrassen. Dyr kan medbringes til taktereassen, men skal alltid holdes i bånd. Dersom andre beboere ber om det – for eksempel på grunn av allergi – skal dyret umiddelbart fjernes fra området.

BRUK AV FELLES TAKTERRASSE

Takterrassen er forbeholdt beboere i Eufemias Plass Syd, og kan ikke leies ut eller lånes bort til andre. Det er ikke tillatt å arrangere høylytte sammenkomster eller fester. Alle beboere plikter å bruke takterrassen på en måte som ikke medfører ulempe eller sjenanse for andre. Støyende aktivitet og musikk er ikke tillatt, og det skal være ro på takterrassen etter kl. 2300 alle dager. Takterrassen skal holdes ryddig og ren og alle spor etter bruk skal fjernes umiddelbart. Ved forsøpling eller bruk som medfører ekstra rengjøring, vil ansvarlig beboer bli belastet for kostnadene.

Det er ikke tillatt å:

- Røyke eller benytte narkotiske stoffer på takterrassen.
- Grille eller bruke åpen ild (inkludert telys, fakler, stjernesjakk, o.l.)
- Benytte takterrassen eller andre fellesarealer som lekeplass eller oppholdssted for barn/ungdom uten tilsyn av voksne
- Plante blomster, busker, trær eller lignende uten styrets forhåndsgodkjenning
- Skulle vann eller væske i beplantede områder
- Oppbevare private møbler, stoler, senger, madrasser, puter, pledd eller lignende

Alle møbler på takterrassen tilhører sameiet og skal behandles med forsiktighet.. Eventuelle skader på møbler, rekkverk, vegger eller annet utstyr må umiddelbart meldes til styret. Ballspill og lek er ikke tillatt i fellesarealene. Det er ikke tillatt å sette igjen private gjenstander på takterrassen for å reservere plass.

SØPPELHÅNDTERING

Husholdningsavfall og papir skal kastes i søppelinnkastene på området. Alt avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes retningslunker for avfallshåndtering. Det er ikke tillatt å kaste miljøfarlig avfall, som for eksempel elektriske apparater, lyspærer, batterier eller malingsspann i søppelsjaktene. Slikt avfall skal leveres til godkjent miljøstasjon. Beboere er ansvarlige for å håndtere eget avfall på en korrekt og ryddig måte.

FELLESOMRÅDER

Innvendige fellesområder

Av hensyn til brannsikkerhet og renhold er det ikke tillatt å oppbevare sko, leker, sportsutstyr, barnevogner eller lignende i oppgangene eller ved inngangsdører. Sykler skal enten låses i sykkelparkering i garasjen, eller tas med opp i egen leilighet/bod. Det er ikke tillatt å oppbevare møbler eller andre gjenstander i bod korridorer eller felles kjellerganger. Løse gjenstander som oppbevares i oppganger eller kjellerarealer vil bli fjernet uten forvarsel og for seksjonseiers regning – uavhengig av om gjenstanden ses som søppel eller eiendeler av verdi. Ytterdørene til fellesarealene skal holdes lukket til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Utvendige fellesområder og balkonger

Beboere oppfordres til å vise hensyn og bidra til godt vedlikehold av utvendige fellesområder, inkludert bygninger, vegetasjon og takterrassen.

Ved vanning av blomster på balkongen må det vises særlig hensyn, da vann lett renner ned til naboene under. Det samme gjelder ved vask av balkongen – bruk av store mengder vann er ikke tillatt, ettersom dette også kan renne ned og forårsake skade eller sjenanse for andre.

Bruk av felles postkassestativ og tavler

Det er ikke tillatt å henge opp privat reklame, salgsannonser eller lignende i inngangspartiet eller på felles tavler uten samtykke fra styret.

Brannutrykning

Ved brannalarm skal alle beboere umiddelbart forlate bygningen via trappeomgangen og gå til felles oppstillingsplass, som er tydelig skiltet. Det skal ikke tas heis. Beboere skal vente der til Brann og redningsetaten gir klarsignal om å returnere.

Dersom brannutrykning skyldes forhold som kan tilskrives en enkelt beboer, vil kostnaden for utrykning bli belastet vedkommende. Styret foretar en helhetlig vurdering før eventuell viderefakturerings.

BODOMRÅDET

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor eller over den enkelte bod.

Røyking er ikke tillatt i bodområdene.

Generell hensetting av gjenstander i fellesarealer er ikke tillatt. Dette gjelder spesielt bodområdene, men også alle andre felles innendørs og utendørs områder. Hensatte gjenstander vil kunne fjernes uten forvarsel og for seksjonseiers regning.

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 26.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Plass Syd
- Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no i perioden 26.05.-02.06.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kristina Turkalj

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt 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 150 000 godkjennes

Vedtak:

Styrehonorar på kr 150 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Styret har revidert husordensreglene, og nye husordensregler var vedlagt innkallingen. Flertallskravet for nye husordensregler er vanlig flertall.

Vedtak:

Nye husordensregler ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Kristina Turkalj går av som styreleder ett år før tiden (stiller til valg som styremedlem, se sak 6.2).

Erik Frithjof Haagensen stilte til valg som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Erik Frithjof Haagensen for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Erik Frithjof Haagensen stilte til valg som styreleder (se punkt 6.1) og Kristina Turkalj stilte til valg som styremedlem for 2 år.

Hege Brattlid erstatter styremedlem Fredrik Lekven Lien og stilte til valg som representant for næringsseksjonene.

Vedtak:

Valgt ble: Kristina Turkalj for 2 år

Valgt ble: Hege Brattlid for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Martin Markussen og Rolf Andreas Negård stilte til gjenvalg som varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Martin Markussen for 1 år

Valgt ble: Rolf Andreas Negård for 1 år

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

Styreleder, Erik Frithjof Haagensen (2025-2027)

Styremedlem, Kristina Turkalj (2025-2027)

Styremedlem, Hege Brattlid (repr. næring) (2025-2027)

Varamedlem, Martin Markussen (2025-2026)

Varamedlem, Rolf Andreas Negård (2025-2026)

Protokoll for Sameiet Eufemias Plass Syd

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte

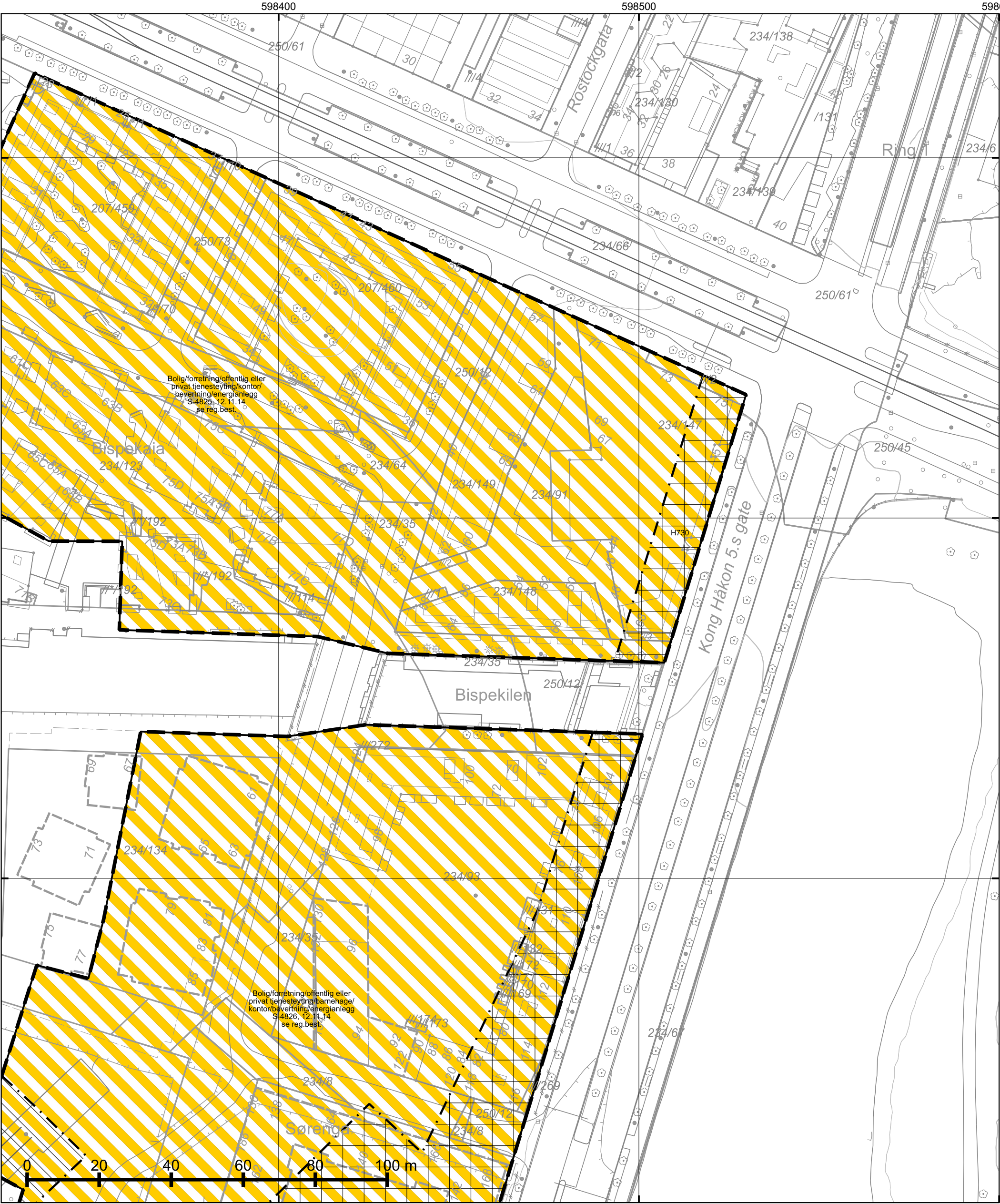
Protokollvitne

Kristin Gade (sign.)

Kristina Turkalj (sign.)

03.06.2025

10.06.2025



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 23.09.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134819/ 86498919

Adresse: ROSTOCKGATA 54

Gnr/Bnr: 234/148

Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommentar:

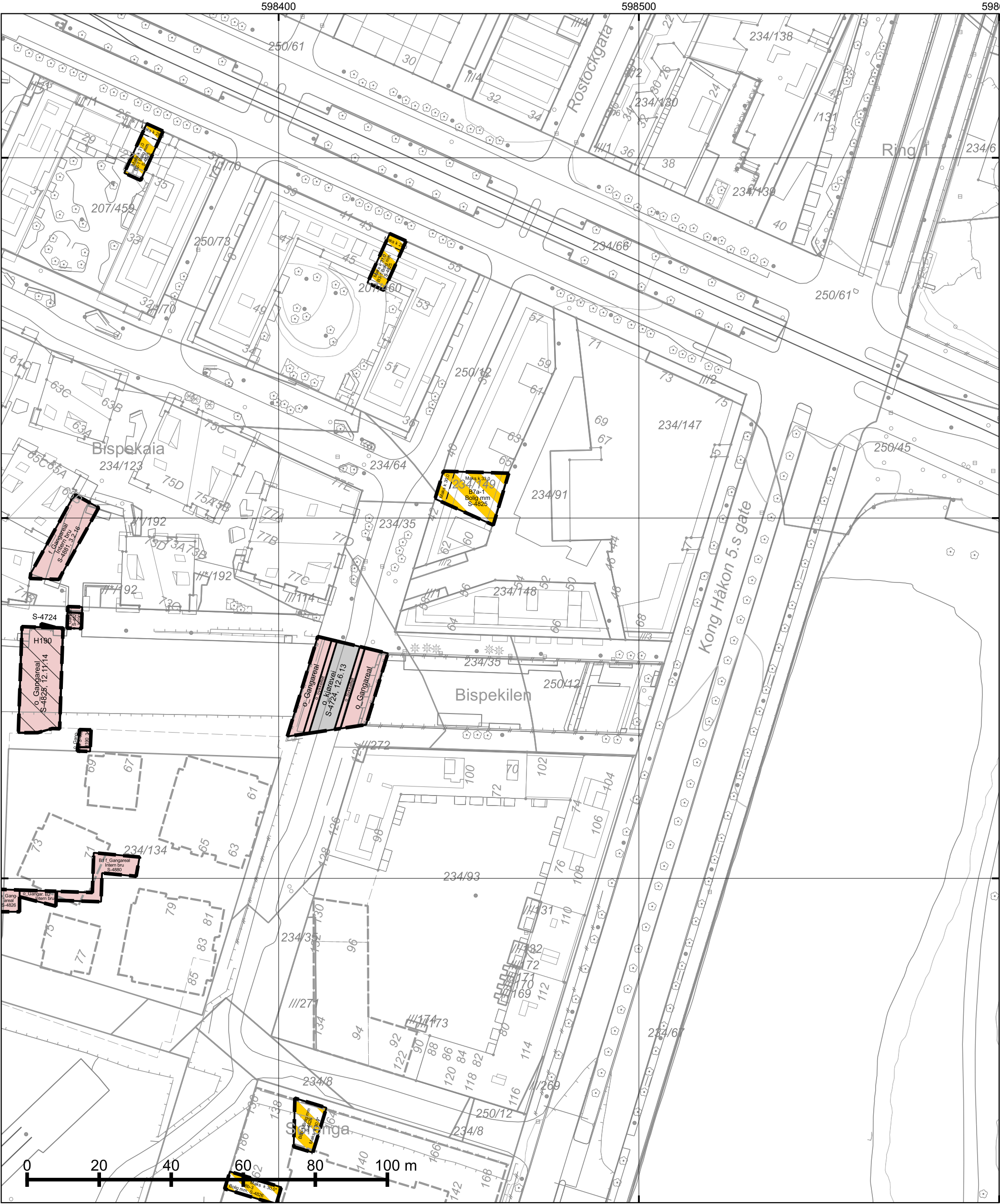
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



598600

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 23.09.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134819/ 86498919

Adresse: ROSTOCKGATA 54

Gnr/Bnr: 234/148

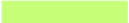
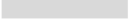
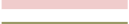
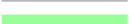
Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommentar:

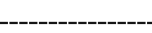
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

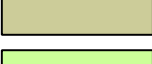
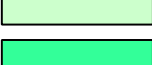
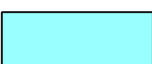
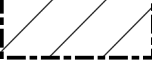
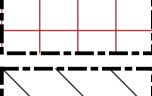
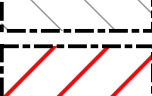
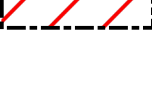
Se tegnforklaring på eget ark

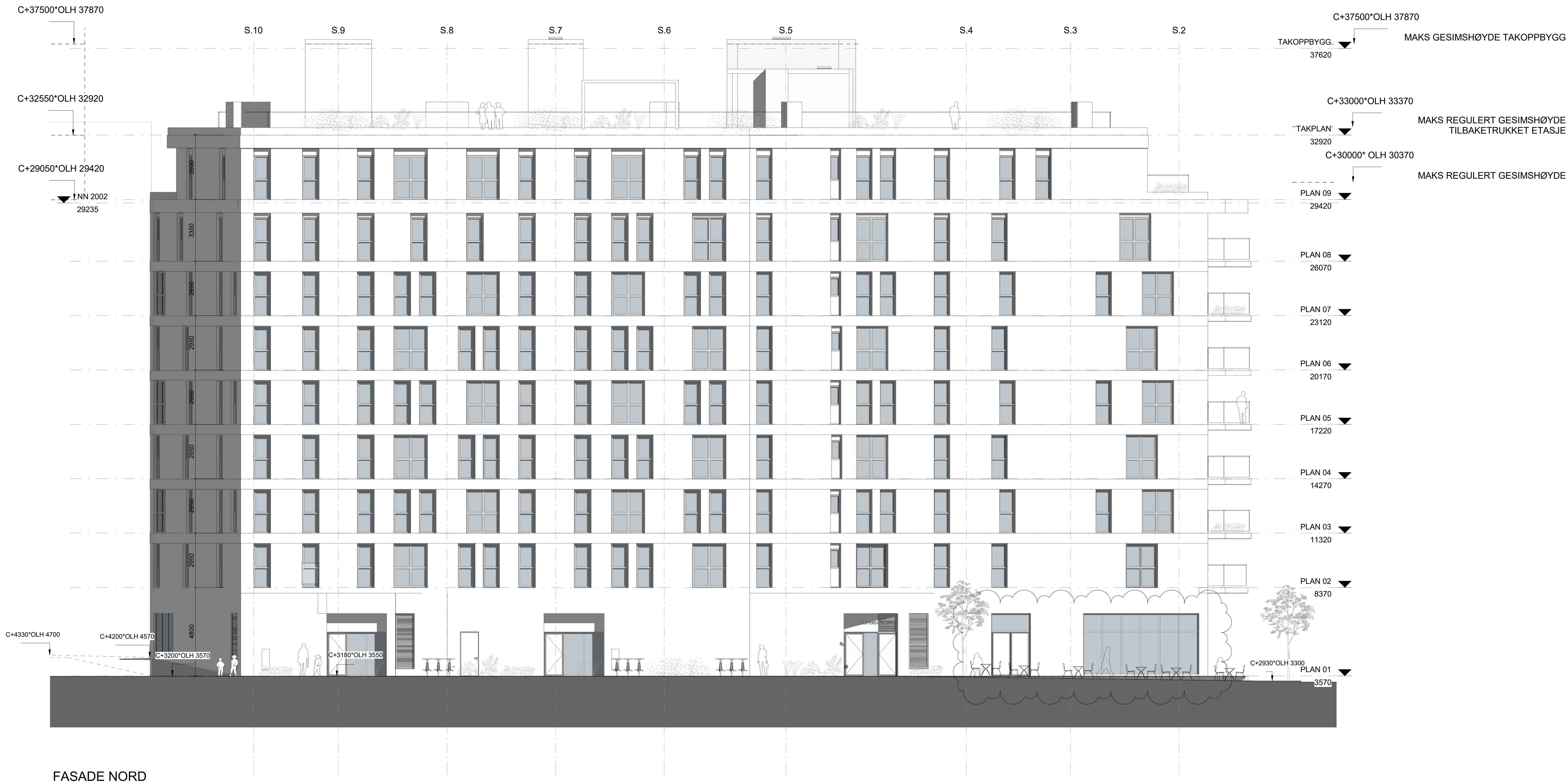
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	311 - Annet veiareal		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	312 - Fortau		913 - Formålgrensning
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		930 - Reguleringslinje
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Formålgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrense (gammel lov)
	452 - Lek/opphold/sport		Plangrense (ny lov)
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		RpRegulertHøyde
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2013 - Torg		Byggegrense
	2015 - Gang-/sykkelveg		Regulert senterlinje
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Frisiktlinje
	2017 - Sykkelveg/-felt		Regulert fotgjengerfelt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Bru
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2082 - Parkeringsplasser		
	3040 - Friområde		Avkjørsel
	6700 - Friluftsområde		Brukar
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag		Regulert møneretning
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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

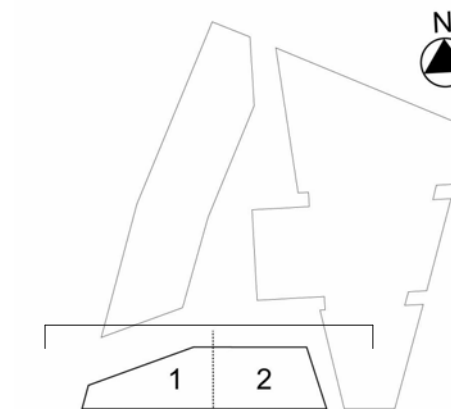


FASADE NORD

D	28.05.2018	SØKNAD FASADEENDRING
C	09.05.2018	NABOVARSEL FASADEENDRING
B	19.04.2017	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
A	30.03.2017	NABOVARSEL
Rev	Dato	Endring

Skala	Tegnings nr.	Kontroll egen sidemann	Sign. SS SR	Index D
1:100	A7S-05-33-00			

Innhold
FASADE NORD



Prosjekt	Prosjekt nr.
B7 - SØRBYGGET	15-14-6965

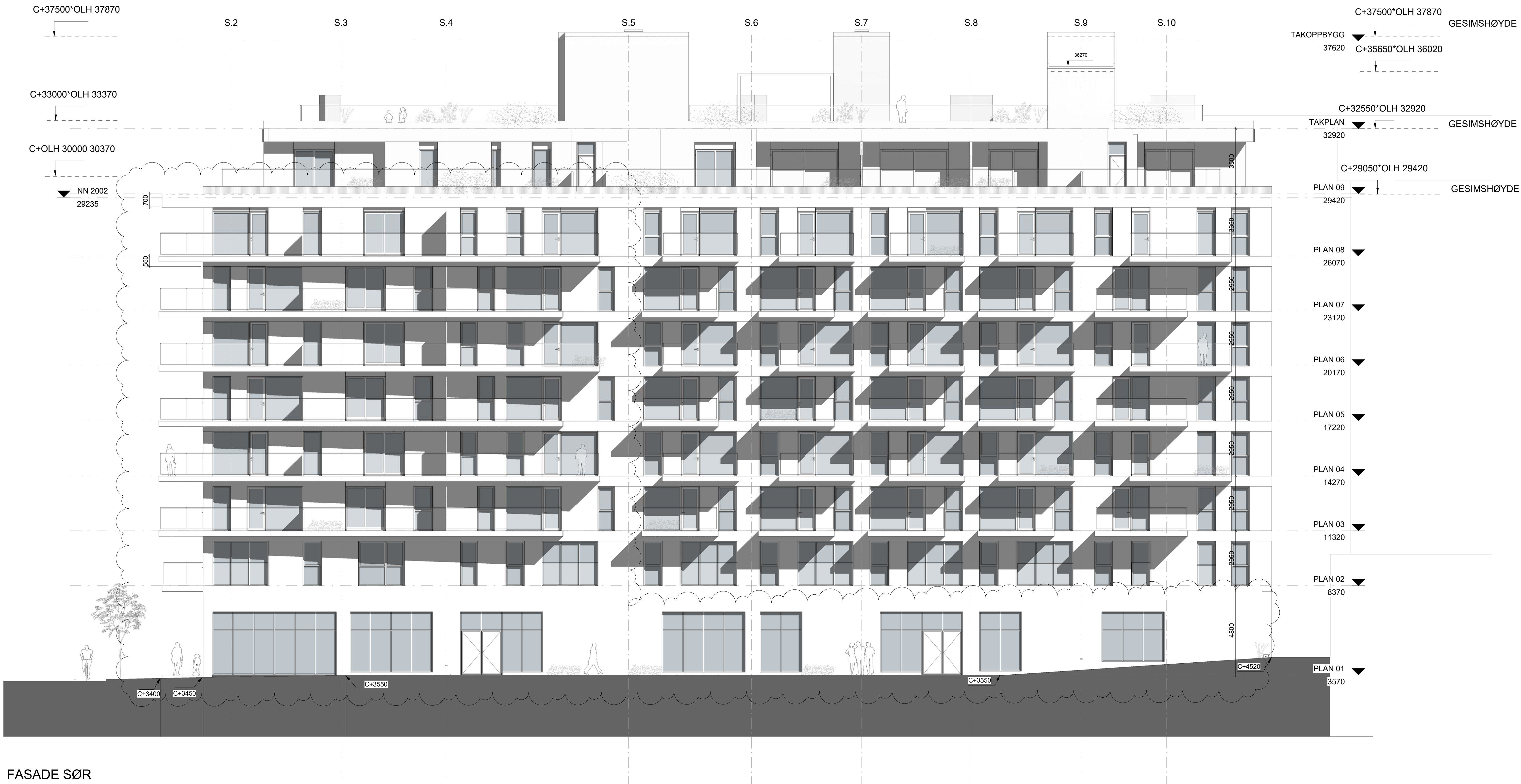
Tiltaleshaver/Byggherre
B7 BOLIG SYD AS
Postboks 11, 0191 Oslo

Arkitekt:	DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01
ARK : a-lab	RIE : Norconsult AS
LARK : Studio Oslo Landskapsarkitekt DA	RIV : Erichsen & Horgen AS
RIB : Rambøll Norge AS	RIBr : Focus Rådgivning AS
RIB-KPR : Norconsult AS	RIBr KPR : Rambøll Norge AS
RIG : Multiconsult AS	RIA : Multiconsult AS
RIGm : Multiconsult AS	BREEAM : Asplan Viak

Innhold
FASADE NORD OG NORD/VEST -SØKNAD

Tegn. Status	Vedlegg nr.
SØKNAD	E-19

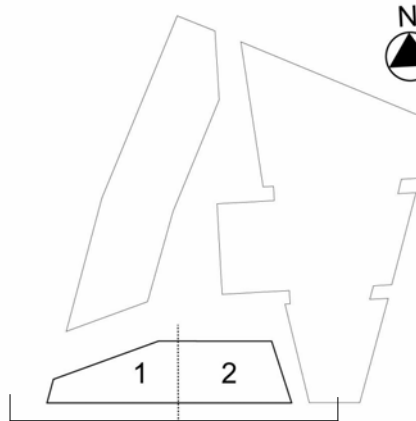
Skala	Tegnings nr	Index
A1L/1:100	A7S-05-33-00	D



D 28.05.2018 SØKNAD FASADEENDRING
C 09.05.2018 NABOVARSEL FASADEENDRING
B 19.04.2017 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
A 30.03.2017 NABOVARSEL

Rev	Dato	Endring	Skala	Tegnings nr.	Kontroll egen sidemann	Sign. SS SR	Index D
1:100	A7S-05-31-00						

Innhold
FASADE SØR



Prosjekt	Prosjekt nr.
B7 - SØRBYGGET	15-14-6965

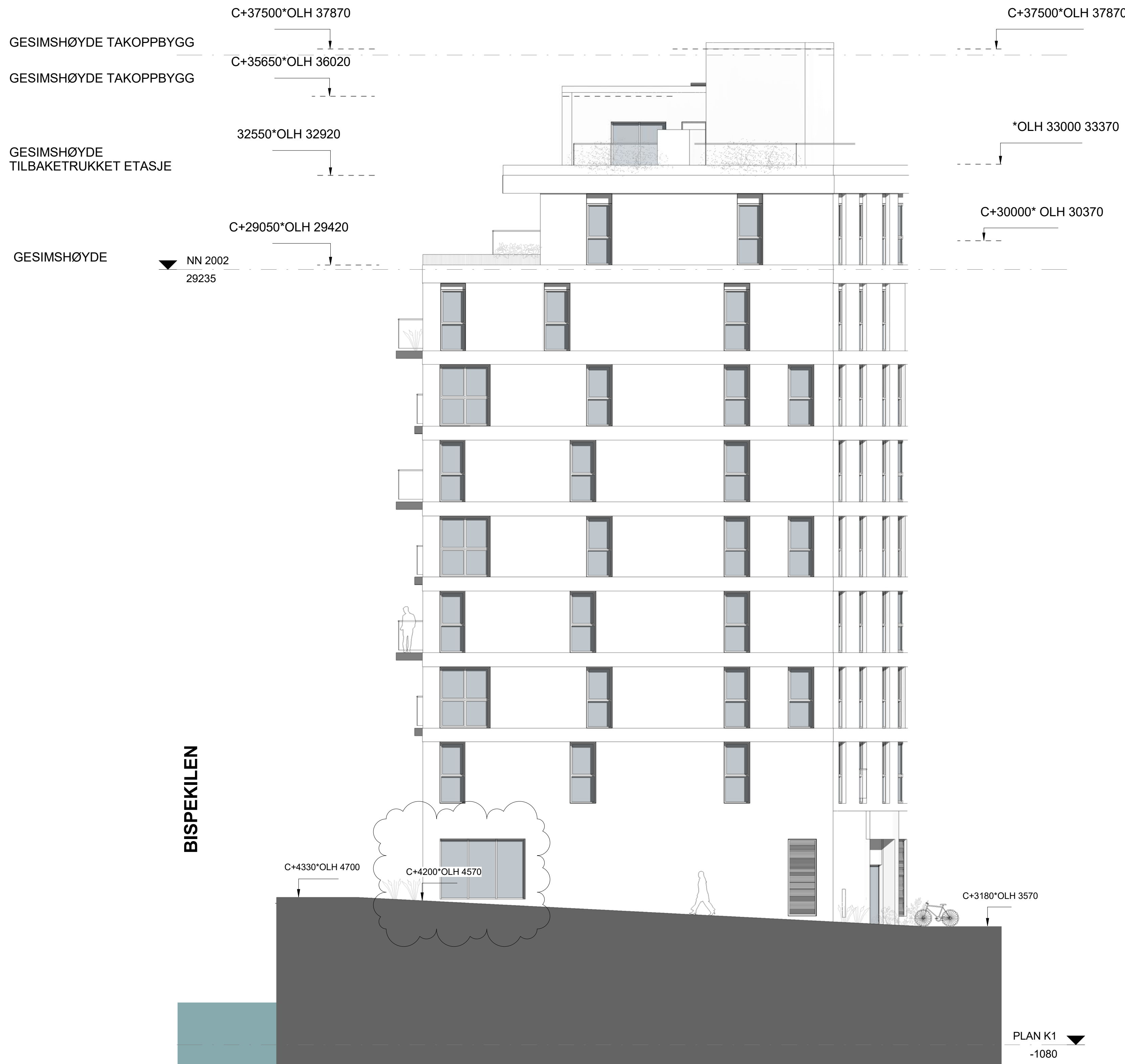
Tiltakshaver/Byggherre
B7 BOLIG SYD AS
Postboks 11, 0191 Oslo

Arkitekt:	DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01
ARK : a-lab	RIE : Norconsult AS
LARK : Studio Oslo Landskapsarkitekter DA	RIV : Erichsen & Horgen AS
RIB : Rambøll Norge AS	RIBr : Focus Rådgivning AS
RIB-KPR : Norconsult AS	RIBr KPR : Rambøll Norge AS
RIG : Multiconsult AS	RIA : Multiconsult AS
RIGm : Multiconsult AS	BREEM : Asplan Viak

Innhold
FASADE SØR -SØKNAD

Tegn. Status	Vedlegg nr.
SØKNAD	E-17

Skala	Tegnings nr	Index
A1L/1:100	A7S-05-31-00	D

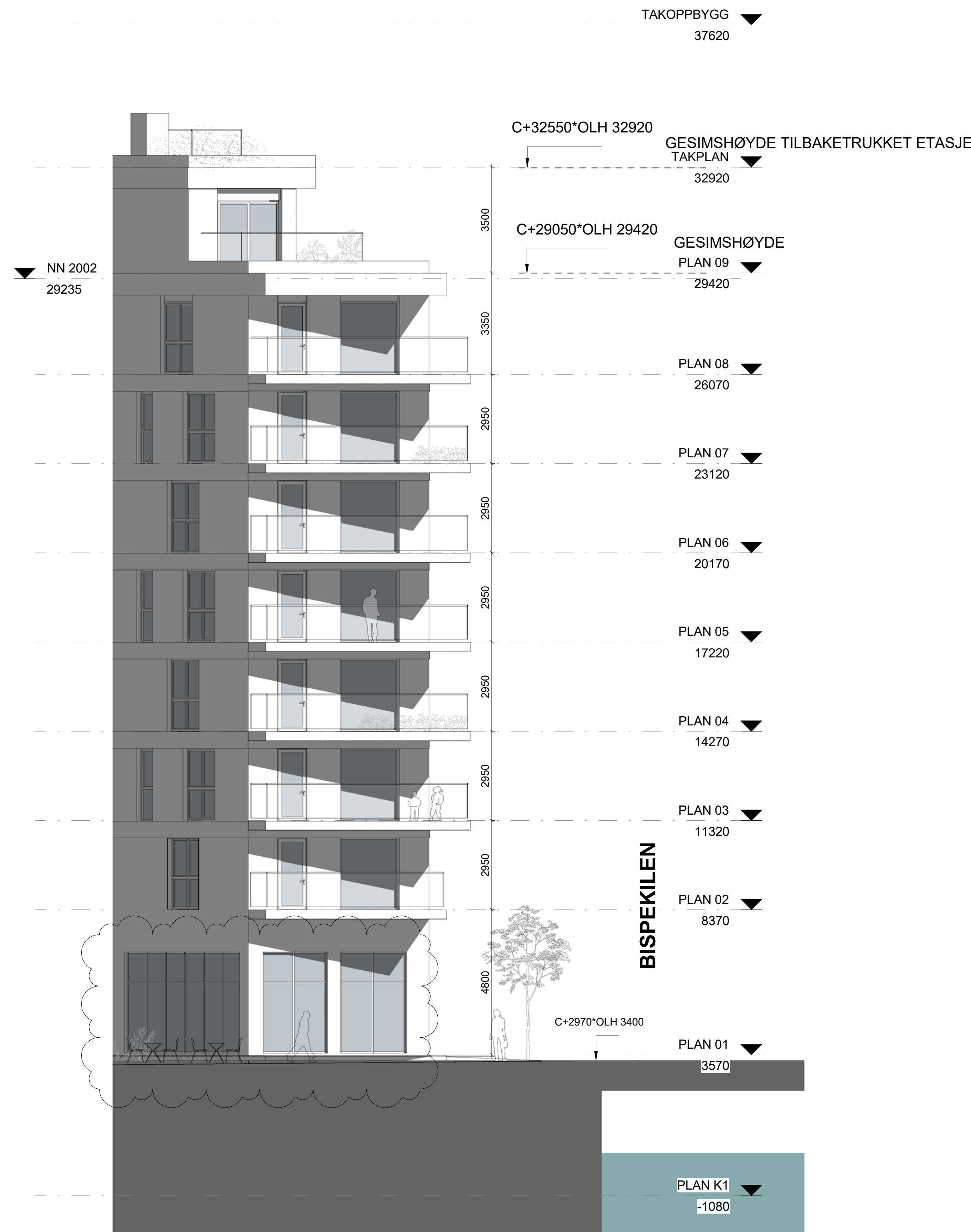


FASADE ØST

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE
TAKOPPBYGG

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE
TILBAKETRUKKET ETASJE

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE



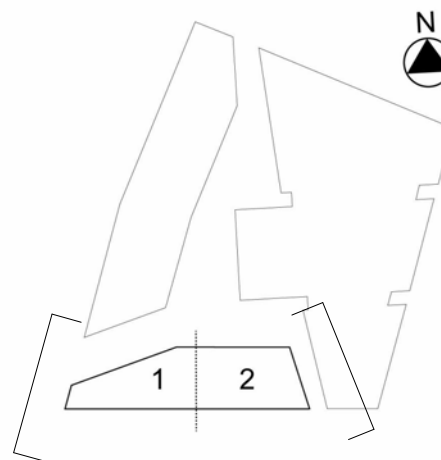
FASADE VEST

D	28.05.2018	SØKNAD FASADEENDRING
C	09.05.2018	NABOVARSEL FASADEENDRING
B	19.04.2017	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
A	30.03.2017	NABOVARSEL

Rev	Dato	Endring
-----	------	---------

Skala	Tegnings nr.	Kontroll egen sidemann	Sign. SS SR	Index D
1:100	A7S-05-32-00			

Innhold
FASADE ØST OG VEST



Prosjekt	Prosjekt nr.
----------	--------------

B7 - SØRBYGGET 15-14-6965

Tiltakshaver/Byggherre
B7 BOLIG SYD AS
Postboks 11, 0191 Oslo

Arkitekt:
A_L_A3
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

ARK : a-lab	RIE : Norconsult AS
LARK : Studio Oslo Landskapsarkitekter DA	RIV : Erichsen & Horgen AS
RIB : Rambøll Norge AS	RIBr : Focus Rådgivning AS
RIB-KPR : Norconsult AS	RIBr KPR : Rambøll Norge As
RIG : Multiconsult AS	RIA : Multiconsult AS
RIGm : Multiconsult AS	BREEAM : Asplan Viak

Innhold
FASADE ØST OG VEST -SØKNAD

Tegn. Status	Vedlegg nr.
SØKNAD	E-18

Skala	Tegnings nr	Index D
A1L/1:100	A7S-05-32-00	

ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:
SANDRA RIEDEL

Vår ref. (saksnr.):
201706236 - 64
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Marte Vassel Birkeland

Dato: 15.07.2022

Adresse: ROSTOCKGATA 50 - 58
Tiltakshaver: B7 BOLIG SYD AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 234/148/0/0
Søker: ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Rostockgata 50 - 58

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg, mottatt 12.04.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201706236

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Reguleringskart 2			1/26
Plan 10	A7S-05-10-00	19.04.2017	1/39
Plan K1 og Planutsnitt plan 01	AK-11-K1-00		1/40
Plan K2	AK-11-K2-00		1/41
Illustrasjon 2 - Gårdsrom			1/49
Situasjonsplan		11.12.2017	18/9
Planer, BRA	A7S-05-00-03	28.05.2018	18/10
Planer 02	A7S-05-02-00	28.05.2018	18/12
Planer 03	A7S-05-03-00	28.05.2018	18/13
Planer 04	A7S-05-04-00	28.05.2018	18/14



Planer 05	A7S-05-05-00	28.05.2018	18/15
Planer 06	A7S-05-06-00	28.05.2018	18/16
Planer 07	A7S-05-07-00	28.05.2018	18/17
Planer 08	A7S-05-08-00	28.05.2018	18/18
Planer 09	A7S-05-09-00	28.05.2018	18/19
Tverrsnitt	A7S-05-21-00	28.05.2018	18/20
Lengdesnitt	A7S-05-22-00	28.05.2018	18/21
Fasade sør	A7S-05-31-00	28.05.2018	18/22
Fasade øst og vest	A7S-05-32-00	28.05.2018	18/23
Fasade nord og nordvest	A7S-05-33-00	28.05.2018	18/24
Fasade sør omfang og utkragninger	A7S-05-34-00	28.05.2018	18/25
Plan 1 etasje	A7S-05-01-00	14.08.2019	47/8

Dere bekrefter at vilkår for ferdigattest er oppfylt

Ansvarlig søker bekrefter rekkefølgekrav i reguleringsplanen og vilkår for ferdigattest er oppfylt.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak er sendt inn.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler

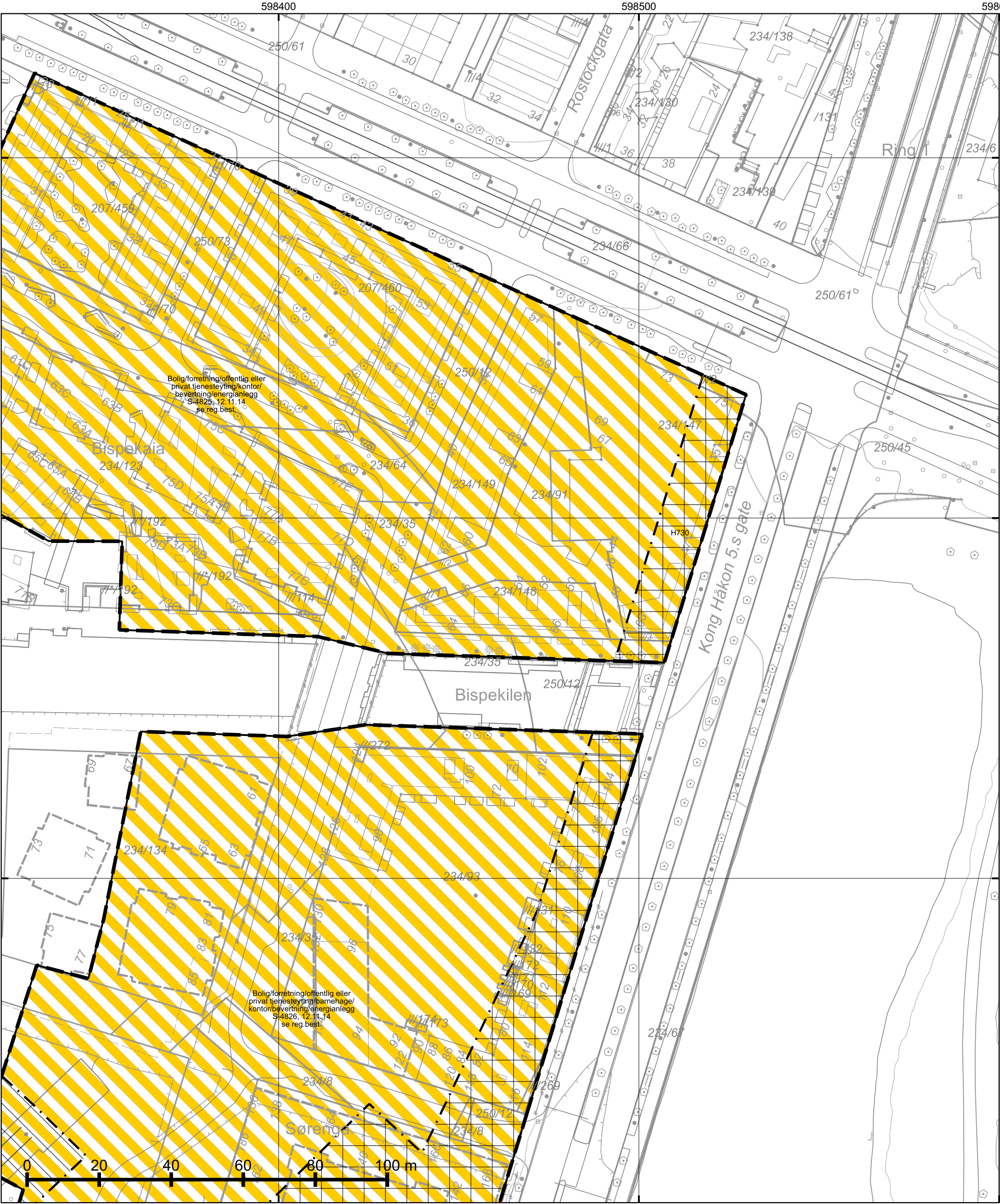
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

B7 BOLIG SYD AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 23.09.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134819/ 86498919

Adresse: ROSTOCKGATA 54

Gnr/Bnr: 234/148

Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommentar:

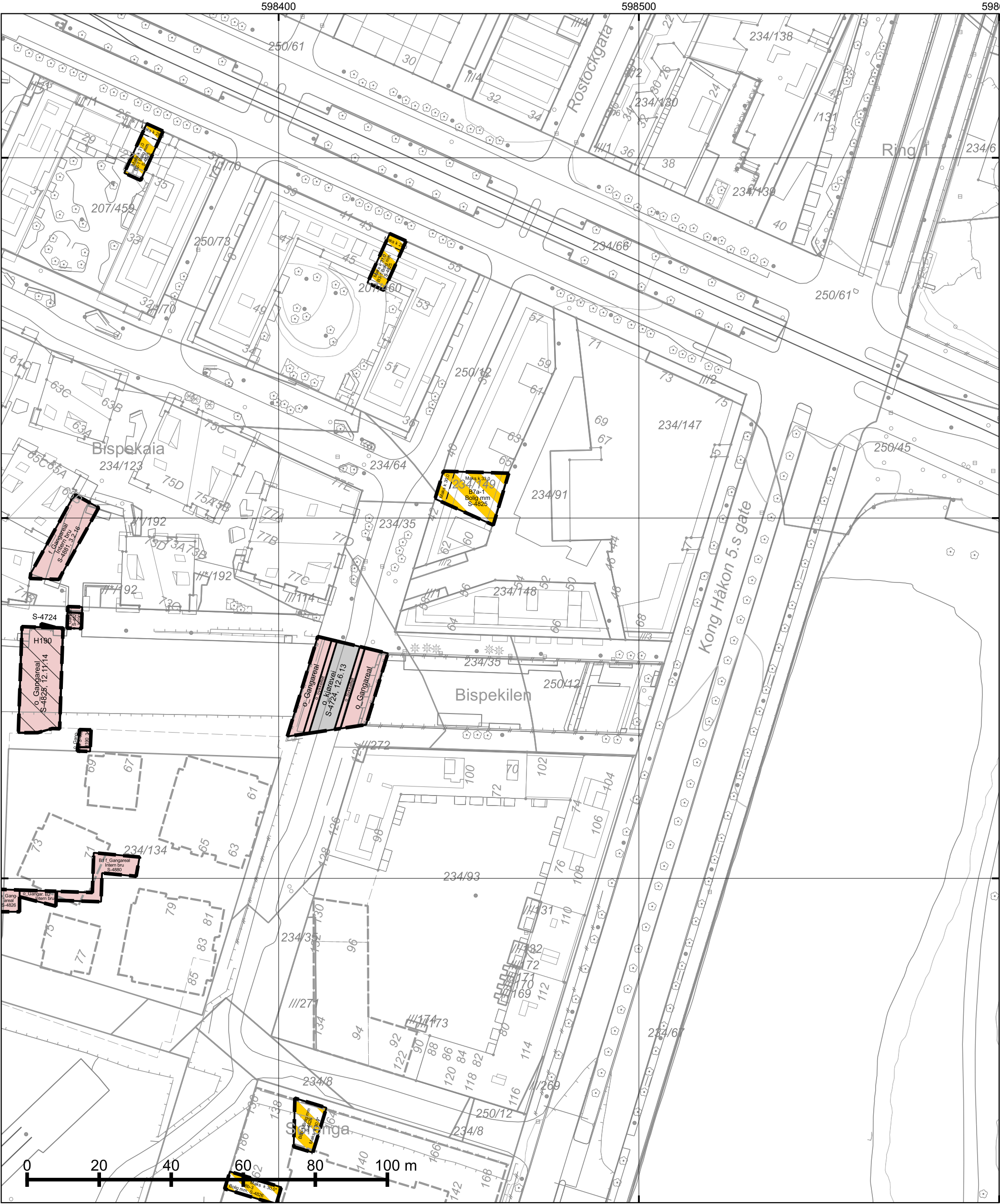
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



598600

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 23.09.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134819/ 86498919

Adresse: ROSTOCKGATA 54

Gnr/Bnr: 234/148

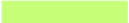
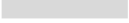
Deres ref.: 62747/ LENAND

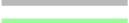
Kommentar:

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

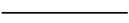
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

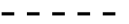
	40 - Friområde/park
	140 - Bolig/forr./kontor
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	452 - Lek/opphold/sport
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
	2082 - Parkeringsplasser
	3040 - Friområde
	6700 - Friluftsområde
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål

 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

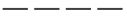
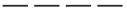
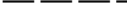
 RpAngittHensynGrense

 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

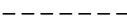
 RpSikringSone

 RpSikringGrense

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

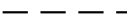
 Plangrense (gammel lov)

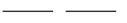
 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

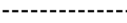
 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktlinje

 Regulert fotgjengerfelt

 Bru

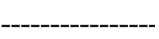
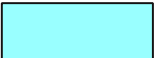
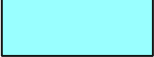
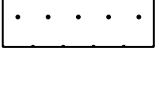
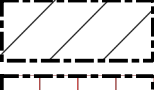
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

 Brukar

 Regulert møneretning

Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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