



INNKALLING 2024

Sameiet Eufemias Plass Syd

Torsdag 23.05.2024 kl. 10:00

Digitalt 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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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: Torsdag 23.05.2024 kl. 10:00 til mandag 27.5.2024 kl. 13.00 - Digitalt
usbl.no

Periode for evt. kommentarer og spørsmål fra eierne til styret i forkant av avstemning:
23.05.2024 kl. 10:00 - 24.05.2024 kl. 10:00

Periode for avstemning:
24.05.2024 kl. 13:00 - 27.05.2024 kl. 13:00

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Etablere låsesystem på takterrassen

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.

(fjernes ved fysisk årsmøte)

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før torsdag 23.05.2024 kl. 10:00 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 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Etablere låsesystem på takterrassen

Styret har i henhold til forrige årsmøte undersøkt muligheten for å etablere låsesystem på takterrassen. Hensikten er å hindre at uvedkommende får tilgang til og oppholder seg på terrassen. I dag er dørene helt åpne.

Styret har innhentet tilbud fra Låsesenteret AS, på montering og installering av låsesystem likt det vi har i resten av bygget. Tilbudet er på kr 179.000 inkl. mva. for hele oppdraget, inkl. installering og montering av nye låskasser og kortlesere. Kortleserne vil kunne benyttes med eksisterende nøkler.

Beboerne bes stemme over om sameiet skal akseptere tilbudet og dermed få låsesystem på takterrassen.

Forslag til vedtak:

1. Styret godtar tilbudet fra Låsesenteret, og installerer kortlesere og fysiske låser på dørene til takterrassen.
2. Styret avslår tilbudet, og går ikke videre med låsesystem på takterrassen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at sameiet godtar tilbudet og får på plass låsesystemer. Låsesystemet er et enkelt tiltak for fysisk å hindre uvedkommende på takterrassen og dermed øke sikkerheten i bygget vårt.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Kristina Turkalj stiller til gjenvalg for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Kristina Turkalj velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Erik Frithjof Haagensen og Fredrik Lekven Lien stiller til gjenvalg for 2 nye år.

Marte Tronstad trer ut av styret.

Forslag til vedtak: Erik Frithjof Haagensen og Fredrik Lekven Lien velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.

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

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

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 118 654	727 608
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	153 920	391 180
Endringer i andre langsiktige poster	149	-134
B. Endring arbeidskapital	154 068	391 046
C. Arbeidskapital	1 272 723	1 118 654
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 872 455	1 761 452
Kortsiktig gjeld	-599 732	-642 798
C Arbeidskapital	1 272 723	1 118 654

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Eufemias Plass Syd

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 395 629	1 991 747	2 342 000	2 342 000
Sum leieinntekt		2 395 629	1 991 747	2 342 000	2 342 000
Sum inntekt		2 395 629	1 991 747	2 342 000	2 342 000
KOSTNAD					
Varekostnad		933	0	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		165 062	312 944	270 000	270 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	432 541	543 879	522 000	489 000
Kommunale avgifter/renovasjon		324 831	-189 016	490 000	372 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	26 938	25 305	27 000	27 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 744	26 868	20 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	7	660 632	316 106	400 000	360 000
Revisjonshonorar		6 305	5 900	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		94 926	92 251	95 000	100 000
Andre honorar		150 656	55 454	70 000	110 000
TV/bredbånd		55 198	0	0	96 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		10 258	0	0	0
Forsikringer		140 436	132 837	149 000	164 000
Andre kostnader		1 602	12 667	13 000	8 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	27 724	98 868	0	0
Sum kostnad		2 282 345	1 616 623	2 245 000	2 220 500
Driftsresultat		113 284	375 124	97 000	121 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		40 633	16 054	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	2	2	0	0
Netto finansposter		-40 636	-16 056	0	0
Årsresultat		153 920	391 180	97 000	121 500
Overført sameiekapital		153 920	391 180	0	0
SUM OVERFØRINGER		153 920	391 180	0	0

Balanse 2023 Sameiet Eufemias Plass Syd

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	-15	134
Sum anleggsmidler		-15	134
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 890	7 646
Kundefordringer		0	25 000
Kostnader til avregning		209 581	219 208
Andre kortsiktige fordringer		16 801	12 642
Forskuddsbetalte kostnader		49 963	37 196
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 564 220	1 459 761
Sum omløpsmidler		1 872 455	1 761 452
SUM EIENDELER		1 872 440	1 761 586

Balanse 2023 Sameiet Eufemias Plass Syd

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 272 708	1 118 788
Sum opptjent egenkapital		1 272 708	1 118 788
Sum egenkapital	8	1 272 708	1 118 788
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 861	3 358
Leverandørgjeld		421 561	236 244
A konto til avregning		151 452	149 820
Annen kortsiktig gjeld		24 859	253 376
Sum kortsiktig gjeld		599 732	642 798
Sum gjeld		599 732	642 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 872 440	1 761 586

Sted: _____

Dato: _____

Kristina Turkalj
Styreleder

Marte Tronstad
Styremedlem

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 skattetrekkkonto 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

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 096 820	1 950 564
3601 Felleskostnader næring	245 616	41 183
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	53 193	0
Sum	2 395 629	1 991 747

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

Note 2 - Andeler i driftssameie

EPS sin andel i Sameiet Uteeiendommen

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
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

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	76 800	174 137
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	125 531	132 351
6340 Heisalarm	0	15 563
6341 Brannalarm	79 597	72 836
6360 Annet renhold	31 250	31 486
6361 Fast renhold	118 703	113 299
6364 Matteleie	660	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	4 208
Sum	432 541	543 879

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS/FDV	26 938	25 305
Sum	26 938	25 305

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	1 201
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 744	19 407
6552 Driftsmateriell	0	6 260
Sum	1 744	26 868

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	122 514	0
6610 Andre vaktmestertjenester	8 260	9 043
6611 Vedlikehold heiser	63 380	47 336
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	83 823	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	118 134	18 823
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	200 876	178 087
6630 Egenandel forsikring	-10 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	73 646	52 818
Sum	660 632	316 106

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 118 788	153 920	1 272 708
Sum opptjent egenkapital	1 118 788	153 920	1 272 708
Sum egenkapital	1 118 788	153 920	1 272 708

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eufemias Plass Syd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eufemias Plass Syd

Styreleder	Kristina Turkalj (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Fredrik Lekven Lien (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Erik Frithjof Haagensen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Marte Tronstad (sign.)	29.04.2024

Til årsmøtet i Sameiet Eufemias Plass Syd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Eufemias Plass Syds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-02 15:07:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YJ22A-PDLOA-BF10K-5Z606-X3CXY-3BUQH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

ÅRSMELDING 2023

Styrets sammensetning for 2023:

Styreleder	Kristina Turkalj
Styremedlem	Erik Frithjof Haagensen
Styremedlem	Marte Wellerop Tronstad
Styremedlem	Fredrik Lekven Lien (For næringslokalene)
Varamedlem	Martin Markussen
Varamedlem	Rolf Andreas Negård

Sameiet Eufemias Plass Syd er et Eierseksjonssameie som består av 51 eierseksjoner samt 2 lokaler for næringsvirksomhet. USBL er Sameiets forretningsfører og regnskapsfører. KPMG er revisor. Sameiet følger reglene om HMS-sikring, kontroller og arbeid.

Hvor "Sameiet" er nevnt i denne årsmeldingen menes Sameiet Eufemias Plass Syd som er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924 883 642.

Eufemias Plass SYD mottok i 2020 en BREEAM-NOR sertifisering for bygget og har fått karakteren "Very Good" med en poengsum på 63.3%. I dialog med Grønn Bygg allianse mottok vi en planket som nå henger ved inngangsdøren til oppgang 56.

Styret fokuserer fortsatt i stor grad på å gi god og ryddig informasjon til seksjonseierne og beboere. Det informeres om status, arbeidsprosesser, reklamasjoner og annet arbeid gjennom styrets kanaler. Det blir gitt informasjon via Styrets portal med Facebook som hovedkanal. De andre informasjonskanalene kan være epost og/eller oppslagstavler i de ulike inngangspartiene. Facebook gruppen administreres av Styret. Innlegg godkjennes fortløpende.

Styret oppfordrer alle til å melde seg inn i Facebook gruppen slik at alle i Sameiet er orientert og oppdatert på det som skjer. For å bli medlem sender man Styret en epost på styret@sameieteps.no Vi sjekker da navn og epost opp mot beboerliste. Styret kommer ikke til å akseptere invitasjoner fra andre enn de som er registrert som beboere/leietakere.

Beboernøkler bestilles fortsatt via Min Side i portalen hos USBL. Styret mottar stadig henvendelser vedørende bestilling av nøkler og minner om at dette ikke er noe Styret kan hjelpe til med. Det er viktig å melde raskt i fra dersom nøkler blir mistet slik at de kan sperres umiddelbart. Dette meldes det i fra om samtidig som nye nøkler bestilles. Sperring av nøkler er viktig slik at vi så godt som mulig hindrer uvedkommende tilgang til Sameiets felles arealer.

I forbindelse med at USBL endret portal til Bonabo har bookingløsning for sittegruppen på takterrassen som en finner mellom oppgang 56 (A) og 50 (C) blitt borte. Styret jobber med å få bookingmuligheten tilbake og vil informere beboere så fort dette er på plass igjen via Facebook kanalen.

Sameiets vedtekter og husordensregler ble utarbeidet i 2020 og ble stemt over på årsmøte og vedtatt. Styret er opptatt av at vedtektene og husordensreglene til Sameiet følges, og vil også

fremover se til at brudd på disse følges opp. Vi har per 2023 mottatt langt færre meldinger om husbråk. Styret tror at en god grunn til dette er fordi Styret har fulgt opp alle henvendelser som er kommet inn tett. Styret vil ta en ny gjennomgang av husordensreglene i år 2024 for å se om disse fortsatt er godt dekket for sameiet. Styret tar gjerne imot ønsker om endringer eller presiseringer fra beboere. Ønskene vil bli vurdert innlemmet dersom Styret ser at det kan være til beste for fellesskapet.

Felles takterrasse blir vedlikeholdt fortløpende. I 2023 ble det gjennomført vedlikehold i form av oljing av treverket. Dette vil bli gjennomført hvert andre år fremover eller oftere om behovet melder seg. Sameiet har flere pågående reklamasjoner mot utbygger som vil bli tatt fortløpende. Sedumet på taket har vært første prioritet og vil etter planen komme på plass før sommeren 2024.

Styret holder kontinuerlig oversikt over sameiets beboere. I denne oversikten har Styret til enhver tid oversikt over hvem som bor i sameiet og hvem leietagere og utleiere er. Oversikten har vært til stor hjelp og arbeidet med denne er noe Styret kommer til å fortsette med også i årene fremover. Boenheter som leies ut for kort eller langtidsleie må snarest melde ifra til Styret på epost om dette, ref. sameiets vedtekter.

I 2023 har Styrets arbeid om like postkasseskilt til alle beboere av Eufemias Plass Syd fortsatt. Tanken er at postkasseskiltene skal ha lik farge, utforming og lik type skrift. Dette arbeidet har resultert i at utformingen ved inngangspartiene har fått ett fint utseende. Det er fortsatt Styret som bestiller nye skilt til beboere og man får dette ved å sende Styret en epost.

Arbeidet i forbindelse med at driften av sameiet fungerer som det skal pågår løpende. I løpet av neste år (2024) er det flere avtaler som nærmer seg slutt på avtaleperioden. Dette er avtaler som utbygger inngikk på vegne av sameiet. Styret vil fokusere på å gjennomgå disse i løpet av året som kommer og bytte leverandør hvor det er nødvendig. Dette gir Styret mulighet til å re-forhandle til mer gunstige og billigere avtaler i ett stort konkurransemarked.

Av nye avtaler har Styret i løpet av 2023 fått på plass en felles avtale for internettløsning. Frem til dette hadde beboere i sameiet egne individuelle avtaler. Overgangen gjorde at vi fikk en god deal og at vi per enhet betaler 100 kr mindre, men for samme hastighet. Beboere blir nå belastet via felleskostnadene. Styret mottok få henvendelser fra beboere ved selve overgangen hvor det var noen meldinger om at internettet ikke fungerte som det skulle, men det løste seg raskt. Styret har inntrykk av at beboere er fornøyde med den nye avtalen. Avtalen innebærer at vi har maksimal hastighet for alle beboere.

Styret jobbet også med forsikringsavtalen vår for sameiet og fikk fremforhandlet en noe lavere pris per år.

I tillegg har Styret jobbet med å skifte strømleverandør. Sameiet hadde en mindre bra avtale med Fortum og på bakgrunn av dette bestemte Styret seg for å bytte til Polar strøm / USBL strøm. Den nye strømvartalen trådte i kraft oktober 2023.

Snømåking foregår fortsatt ved avtale med USBL. År 2023 har også vært ett år for prisvekst når det gjelder allerede eksisterende avtaler og på bakgrunn av fortsetter Styret å se på alternative løsninger vedrørende snømåking. Sameiet er inne i sitt 2. år hvor USBL er ansvarlige for å måke snøen og Styret er godt fornøyd med arbeidet som blir gjort. Vi jobber kontinuerlig med løsninger som er til beste for alle beboere av sameiet.

Varmekablene i store deler av Bjørvika er fortsatt avslått grunnet store energikostnader. Dette har vært en felles avgjørelse mellom Styrene i området.

Felleskostnadene i Sameiet vurderes hvert år eller ved behov på bakgrunn av økte kostnader for driften av fellesarealene og fremtidige kostnader som kan påløpe sameiet. Styret viser til tidligere årsmeldinger for en oversikt over hvordan felleskostnadene er blitt vurdert de enkelte årene.

Prisøkningen på generelt grunnlagt for sameiets avtaler var basert på KPI på totalt 4,8 %. IF økte sin forsikringspremie til sameiet med 10 %. Forretningsførerhonoraret økte med 5,4 %. Kommunale avgifter som for eksempel Vann og avløp økte med 21 % og renovasjon økte med 8 % samt feiegebyr som økte med 70 %.

Ett av oppgavene til Styret er kontinuerlig å jobbe med å gjennomgå den økonomiske situasjonen i sameiet. Dette er særlig for å unngå å trekke på oppsparte midler for å finansiere den ordinære driften. Styret har holdt kostandene nede ved å inngå gode avtaler, re-forhandling av allerede inngåtte avtaler og har valgt å gjøre mye av arbeidet i Sameiet selv, fremfor å bruke eksterne folk. Dette er for eksempel utkjøring av søppel, snømåking på taket i visse tilfeller, en god del vedlikeholdsarbeid og ellers andre ting som er nevnt i denne årsrapporten. I henhold til USBLs anbefaling er sameiet fortsatt innenfor det som er anbefalt å ha i disponible midler per seksjonseier. Alle enhetene betaler et A-konto-beløp for varmtvannsforbruk. Det er Techem som foretar avregningen og sørger for å sende fakturaer til alle enheter i Sameiet. En avregning foretas rundt årsslutt hvert kalenderår.

Det er 3 heiser som tilhører fellesarealene i Sameiet og de er lokalisert ved hvert inngangsparti. Heisene har utgående alarmer og Styret vil i løpet av 2024 sette i gang arbeidet med dette. Årsaken er at 2G nettet i heisene legges ned og for at alarmer skal fortsette å være tilknyttet en alarmsentral må 4G dekning på plass.

Avfallshåndteringen i Sameie blir fortsatt fordelt mellom USBL, Styret i Vest og oss i SYD hvor vi etter en vaktordning selv ruller ut fulle søppelbeholdene fra søppelrommet, der de havner fra nedkastet, og til rommet hvor OSLO Ren henter søppel. Syd og Vest har annenhver helg.

Vi fortsetter å ha søppeldunker for kast av glass og metallemballasje da Styret har ett inntrykk av at dette fungerer godt og vi ser at behovet er der. Dunkene er fortsatt lokalisert i K1, til høyre når du kjører ned garasjeporten fra Wismargata.

Vaktholdet med Securitas har fortsatt som normalt. Avtalen om vakthold er bundet for 12 nye måneder og går ut på at Securitas går gjennom bygget og særlig i bodområdene og tar en sjekk 1 gang per natt. Beboere har uttrykt at de syntes ordningen er bra og betryggende. Når takterrassen ikke er i like flittig bruk i vintermånedene vil det være fokus på bodområdene, mens det for sommermånedene, hvor taktereassen flittig brukes være mer fokus på vakthold på taktereassen.

Styret holder fortsatt på med ukentlige runder for å sjekke status og for å påse at det ikke er søppel, skader eller lignende på takterrassen. Det tas også ukentlige sjekker av fellesarealene i bygget. På grunn av brannsikkerheten er vi svært nøye på å holde gjenstander borte fra nødutgangene. Styret minner beboere om dette ved behov. For nærmere regler om bruk av takterrassen viser vi til ordensreglene i sameiet. Finnes her [Informasjon – Eufemias Plass Syd \(sameieteps.no\)](https://www.sameieteps.no) og er delt på i sameiets Facebook gruppe.

I løpet av 2023 har Styret mottatt 178 henvendelser/meldinger via Facebook, 12 telefoner fra beboere og 621 eposter. Styret har besvart henvendelser som er kommet inn fortløpende.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Eufemias Plass Syd

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 23.05.2024 kl. 10:00 - Digitalt usbl.no

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Rostockgata 50
0194 OSLO
Gnr./Bnr.: 234/148
Seksjonsnr. : 43
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 93 m² (BRA-i: 87 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 93 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.01.2026

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Nordby

Mobil: 40742506

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.01.2026
Referansenummer	15078738
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0015
Hjemmelshaver/selger	Chen Shao/Zhen Xu
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Nordby
Tilstede på befaringen	Chen Shao og Zhen Xu
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-5°C
Rapportdato	11.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Rostockgata 50
Postnummer/sted	0194 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	234/148
Seksjonsnr.	43
Tomt	Eiet tomt: 736 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2020		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Eufemias Plass Syd, beliggende i bydel Gamle Oslo i Oslo Kommune. Sameiet består av 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner med felles tomt. Felles takterrasse for beboerne. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over tolv etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong og stålkonstruksjoner. Fasader forblendet med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp. Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Leilighet beliggende i byggets tredje etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, wc-rom, stue med åpen kjøkkenløsning, to boder og tre soverom. Utgang fra stue/kjøkken og balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Sanitærutstyr / innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	87			87	8
	Entré, bad, wc-rom, 2 boder, stue/kjøkken og 3 soverom				Balkong
Kjeller		6		6	
		Bod			
SUM	87	6		93	8
Total bruksareal: 93 m²					

Kommentar til areal

Balkong er oppmålt til 8 m² (TBA).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 82 m² P-ROM og 5 m² S-ROM (2 innvendige boder).

Rapport


Våtrom

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.
Malt himling med downlights.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjnise med innfellbare glassdører og dusjarmatur.
Innebygget sistene med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekk.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 TG i Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 36 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG i Fukt i tiliggende konstruksjoner | Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), via inspeksjonsluke i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20,0 %, temperatur 18,6 grader C og duggpunkt -4,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.


 TG 2 Overflater gulv | Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger i dusjnise. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og benkeplate av kompositt.
Glassplater på vegg over kjøkkenbenk.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.
Underlimt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur.
Integrert komfyr med nedfelt induksjonstopp.
Mekanisk kjøkkenventilator med komfyrvakt, tilkoblet avtrekkskanal.
Integrert kjøleskap og fryser.
Integrert oppvaskmaskin.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

 TG i Innredning | Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Wc-rom fra byggeår.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.
Malt himling med downlights.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil med belysning på vegg over servant.
Innebygget sisterner med vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Sanitærutstyr / innredning | Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med en-stavs parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Downlights i entré.
Hvite innerdører i slett utførelse.
Skyvedørsgarderobe i entré.
Leiligheten har balansert ventilasjon.

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

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

TG 2 Overflater gulv | Gulvoverflate på soverom 3 bærer preg av noe brukslitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3.etasje

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

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

Skjevhetsmåling

TG i Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 3 mm i entré, og ca 4 mm i stue/kjøkken.

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

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Ventilasjon

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

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.
Hovedsikringens kapasitet er 40A.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB fra byggeår.
Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget balkong på 8 m².
Bærende konstruksjoner av betong med spaltegulv av tre.
Rekkverk av stålprofiler med glassfelter.
Rekkverkshøyde er målt til ca 1,20 meter.
Utelys og utvendig stikkontakt på balkong.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

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

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

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

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser målt til ca 2,28 - 2,64 meter i leiligheten.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Samsvarserklæring fra Assemblin AS på ny installasjon i bolig, datert 25.02.2020.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert 26.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

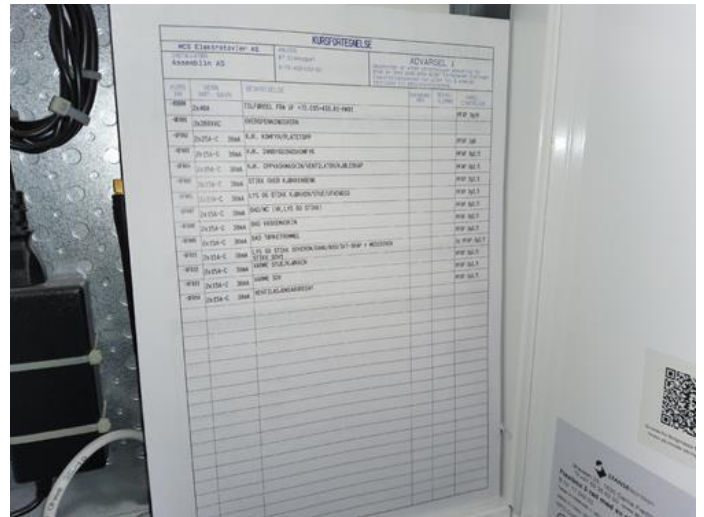
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



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

Egenerklæring

Rostockgata 50, 0194 OSLO

26 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Rostockgata 50

Postadresse

Rostockgata 50

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

03 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

siden 03 2020

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Shao, Chen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Tak, yttervegg og fasade

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

Kjeller

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

Elektrisitet

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



Rør

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 18874876

Egenerklærings skjema

Name

Shao, Chen

Date

2026-01-26

Identification

 **bankID** Shao, Chen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

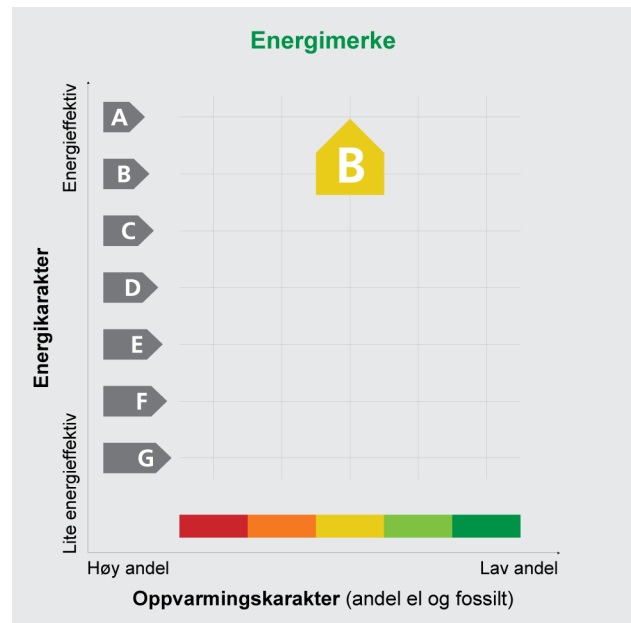
Shao, Chen

26/01-2026
14:57:48

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Rostockgata 50
Postnr	0194
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	H0301
Gnr.	234
Bnr.	91
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2020-1109128
Dato	16.03.2020



Innmeldt av Erichsen & Horgen A/S v/ Karina Skjærli Hansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2020

BRA: 87,0

Dato for lekkasjetallmåling: 24.02.2020

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rostockgata 50

Postnr/Sted: 0194 Oslo

Leilighetsnummer: H0301

Bolignr: H0301

Dato: 16.03.2020 17:08:51

Energimerkenummer: A2020-1109128

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Erichsen & Horgen A/S v/ Karina Skjærli Hansen

Gnr: 234

Bnr: 91

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	61 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m ²
Oppvarmet BRA	87 m ²
Totalt BRA	87 m ²
Oppvarmet luftvolum	231 m ³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	84,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.02.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,06 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,06 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem 1,00

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem 0,91

Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg 2,10

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg 9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet. 0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. 0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 1,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. 0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet. 0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.3.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Erichsen & Horgen A/S
Navn person	Karina Skjærli Hansen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettpKvm

Romoppvarming	13,1
Ventilasjonsvarme	4,0
Varmtvann	29,8
Vifter	4,9
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	80,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8968 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,08 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6023 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,08 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8968 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata:

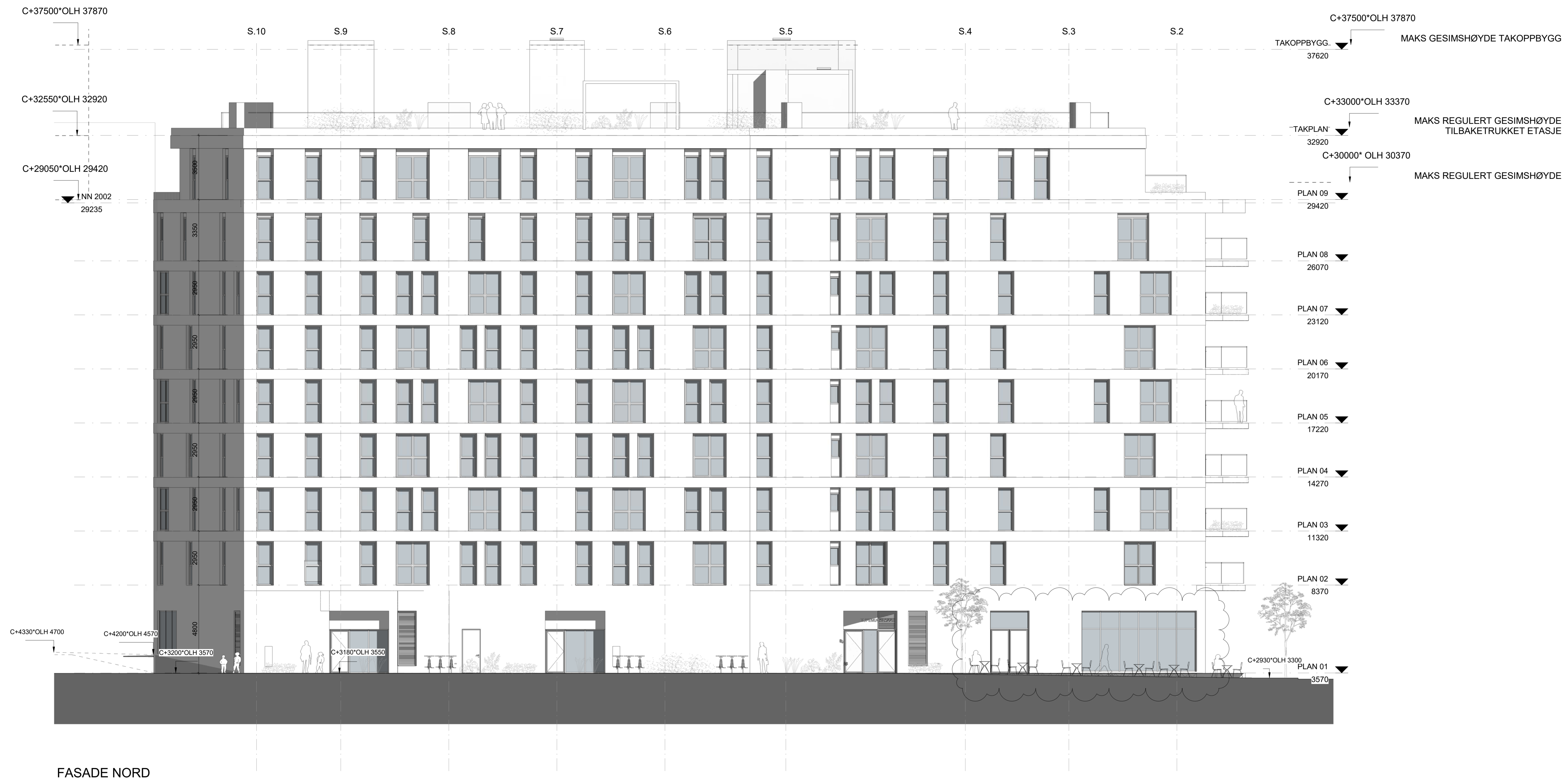
Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

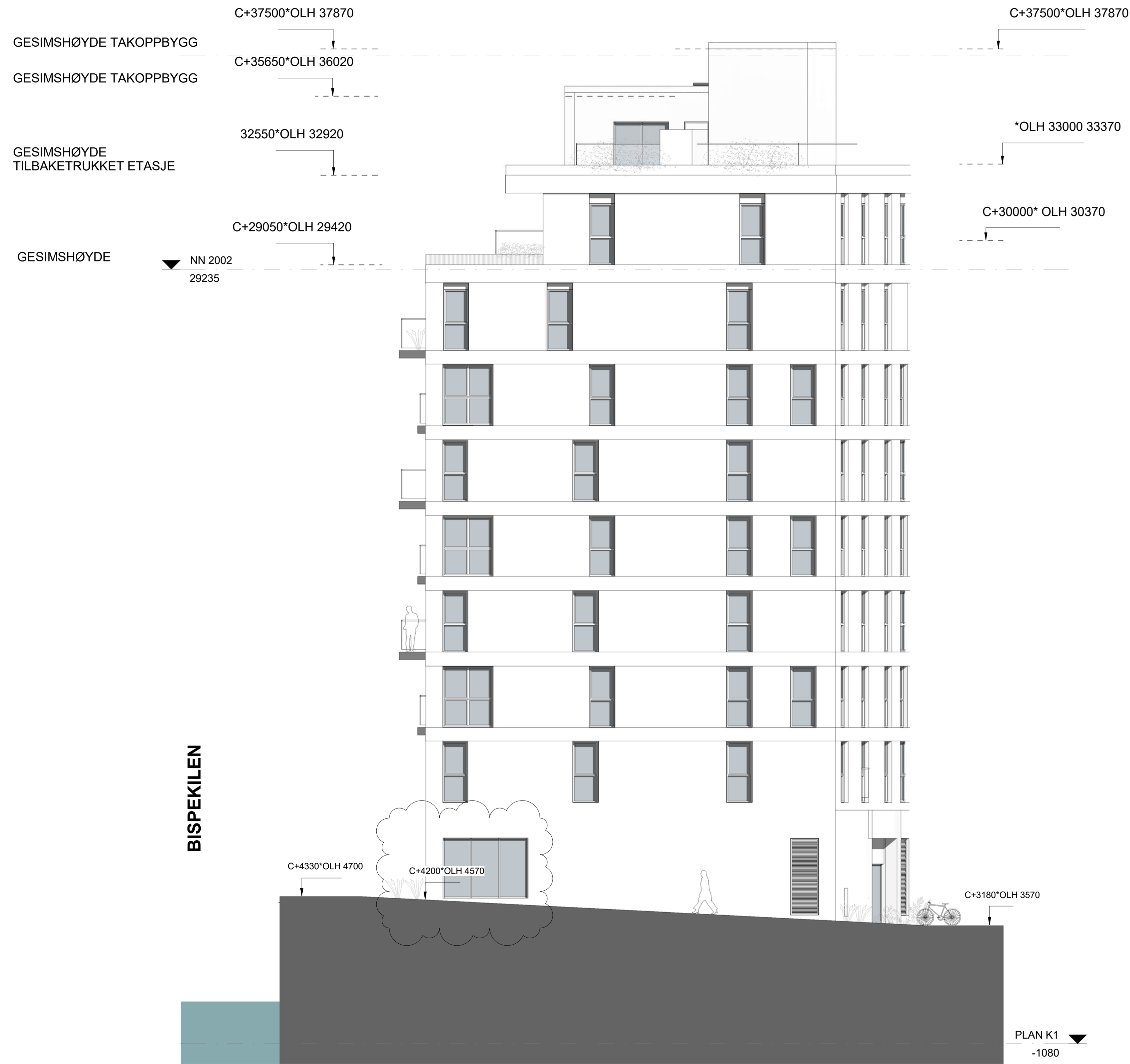
Elektrisitet	4574 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4393 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8968 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	49,1 %
--------------------------------------	--------



FASADE NORD

D 28.05.2018 SØKNAD FASADEENDRING		Kontroll SS		Sign. SR		Index D	
C 09.05.2018 NABOVARSEL FASADEENDRING		egen sidemann					
B 19.04.2017 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE							
A 30.03.2017 NABOVARSEL							
Rev	Dato	Endring					
Skala	Tegnings nr.		1:100 A7S-05-33-00				
Innhold							
FASADE NORD							
Prosjekt		B7 - SØRBYGGET		Prosjekt nr.		15-14-6965	
Tiltskriver/Byggherre							
B7 BOLIG SYD AS							
Postboks 11, 0191 Oslo							
Arkitekt:							
A_LAB		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 NORD OG NORD/VEST -SØKNAD							
Tegn. Status		SØKNAD		Vedlegg nr.		E-19	
Skala	Tegnings nr.		A1L/1:100 A7S-05-33-00		Index D		

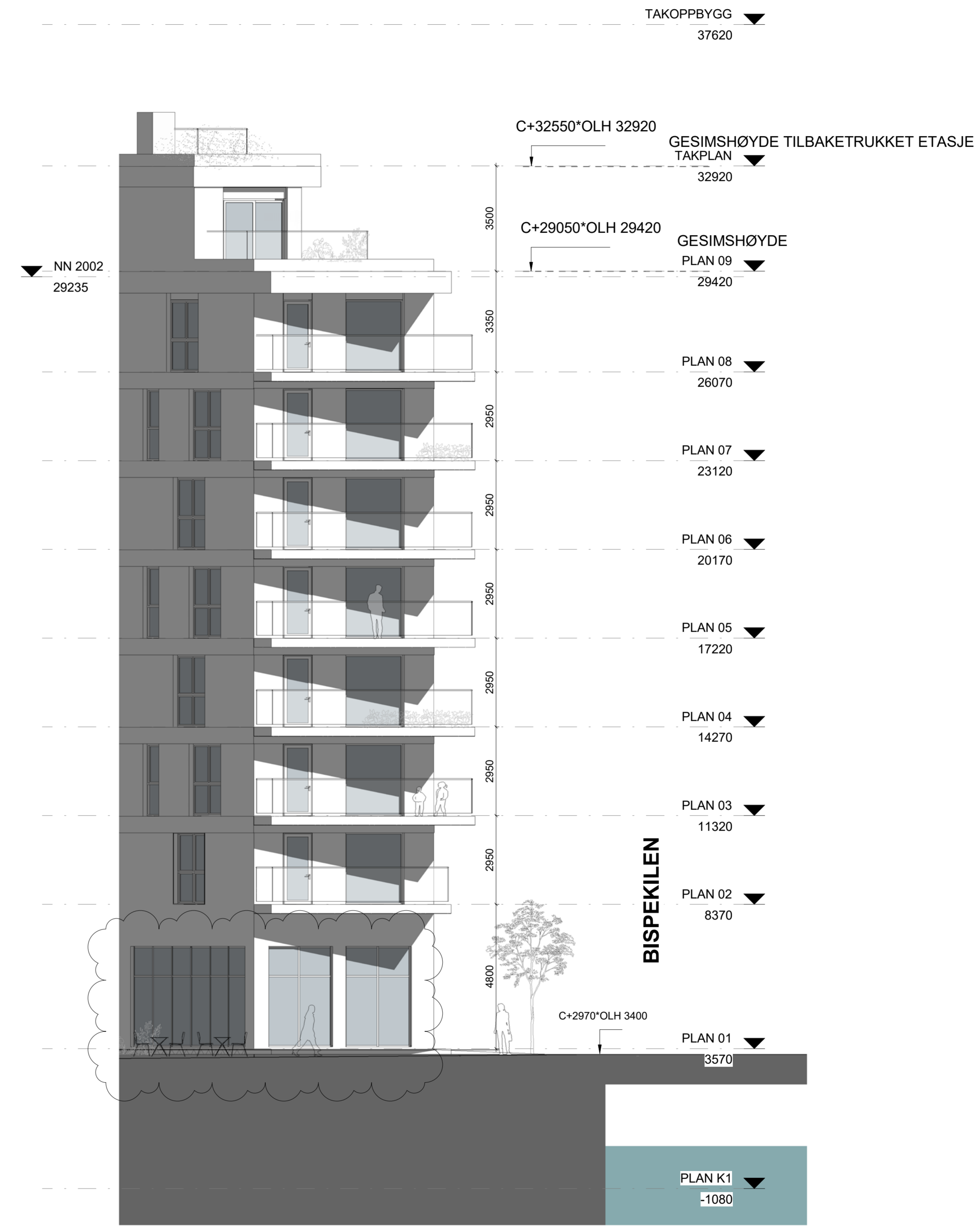


FASADE ØST

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE
TAKOPPBYGG

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE
TILBAKETRUKKET ETASJE

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE

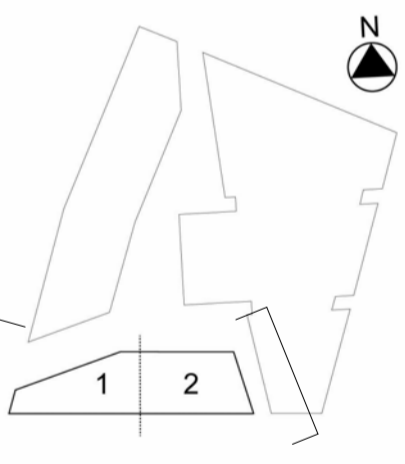


FASADE VEST

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

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

ARK : a-lab	RIE : Norconsult AS
LARK : Studio Oslo Landskapsarkitektur 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
A1L/1:100	A7S-05-32-00	D

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE
TAKOPPBYGG

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE
TILBAKETRUKKET ETASJE

MAKS REGULERT GESIMSHØYDE

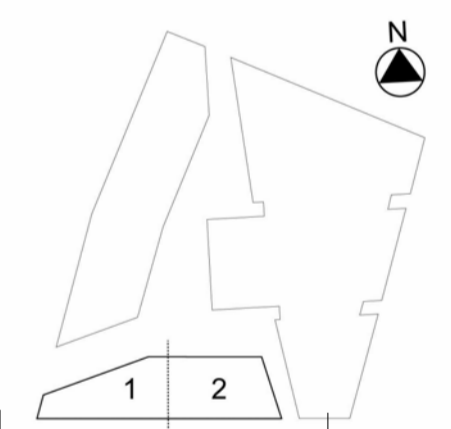


FASADE SØR

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
1:100	A7S-05-31-00			D

Innhold
FASADE SØR



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

Tiltskaver/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 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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



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 forsikrings saker.
- 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 saklisten 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 sakliste

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
INNTEKT					
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 skattetrekkkonto 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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 modifierer 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."

Holhjem, 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 forseglest 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 AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens 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 tilfredsstillende 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, luften 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 parabolantenner, 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, stjerneskudd, 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
- Skylle 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.

SØPPELHÅNTERING

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.

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).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 23.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Eufemias Plass Syd	Vår ref.: 1640/43	Fødselsdato eier: 19.09.1981
Rostockgata 50	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 15.02.1981
0194 OSLO	Eiere: Chen Shao, Zhen Xu	
Organisasjonsnr: 924 883 642	Seksjonsnr: 43	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 652	
Felleskostnader:	Felleskostnader	4 174
Tilleggsytelser:	Internett 1000/1000 Mbps	158
	Adm. gebyr målere	59
Måler:	1640 Techem avleser - Varmtvann: A konto varmtvann (16401 - 43)	261

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Erik Frithjof Haagensen
Adresse:	Rostockgata 56 H0203
Postnr/-sted:	0194 OSLO
Telefon:	Mob.: 91152540
E-post:	erik.f.haagensen@gmail.com
Webside:	https://www.sameieteps.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	748
Annen formue:	20 418	Utgifter:	4	

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 43	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020
Gårds/bruksnr:	234/148 - seksjon:43
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2219669
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	09.03.2020	Første innflytting:	09.03.2020	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang C		
Fasiliteter:					

NextGentel er Sameiets leverandør av kabel-TV/bredbåndtjenester. Internett 1000/1000 Mdb's valgfri TV belastes med kr 149/mnd. fra 01.06.2023. Den enkelte beboer tegner eget TV-abn. med leverandøren.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 23.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Eufemias Plass Syd
Rostockgata 50
0194 OSLO

Vår ref.: 1640/43
Type: Boligsameie
Eiere: Chen Shao, Zhen Xu

Fødselsdato eier: 19.09.1981
Fødselsdato medeier: 15.02.1981

Organisasjonsnr: 924 883 642

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Garasjeplasser ligger i eget garasjesameie forvaltet av Usbl : Bispevika Nord Garasjesameie, org.nr 923527826. Usbl må få skriftlig beskjed om garasjeplass selges sammen med bolig.

Det vil påløpe eget eierskiftegebyr for salg av garasjeplass.

Forbruk vann og oppvarming bolig måles og faktureres ut i fra forbruk. A konto betales med felleskostnadene.

I forbindelse med eierskifte må selger og kjøper sammen lese av målere på vann og varme på overtagelsen, og sende inn dette til Techem. Eierskifteskjema finnes på techem.no/beboer/eierskifteskjema. For spørsmål til dette kan Techem kontaktes på mail: kundeservice@techem.no eller tlf: 22 02 14 59

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

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

Nabolagsprofil

Rostockgata 50 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	9 min	0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	18 min	1.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	18 min	1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	18 min	1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min	2.7 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	19 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	20 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

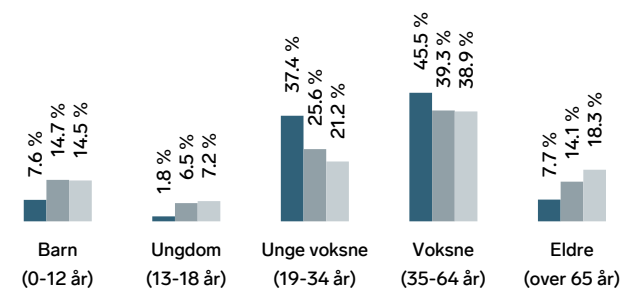
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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




Barnehager


Strekoden barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min	0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...) 70 barn	6 min	0.5 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn	8 min	0.7 km


Dagligvare


Kiwi Barcode	2 min
Meny Bjørvika	2 min

Primære transportmidler








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

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 92/100

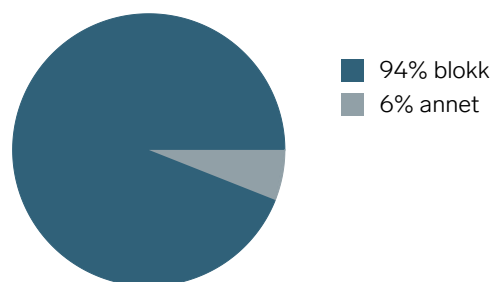
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

Sport

- | | |
|---|---|
|  Gamlebyen skole
Ballspill | 8 min  |
| Ruinparken balløkke
Ballspill | 9 min  |
|  Barry's Barcode | 4 min  |
|  SATS Bjørvika | 4 min  |

Boligmasse



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

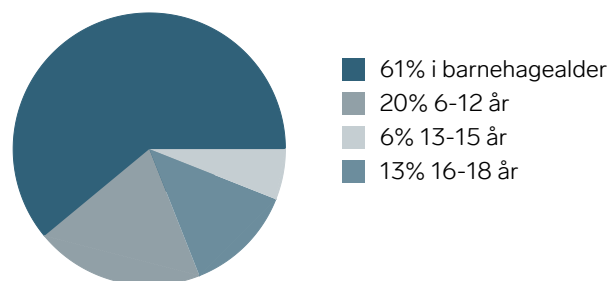
Sitat fra en lokalkjent



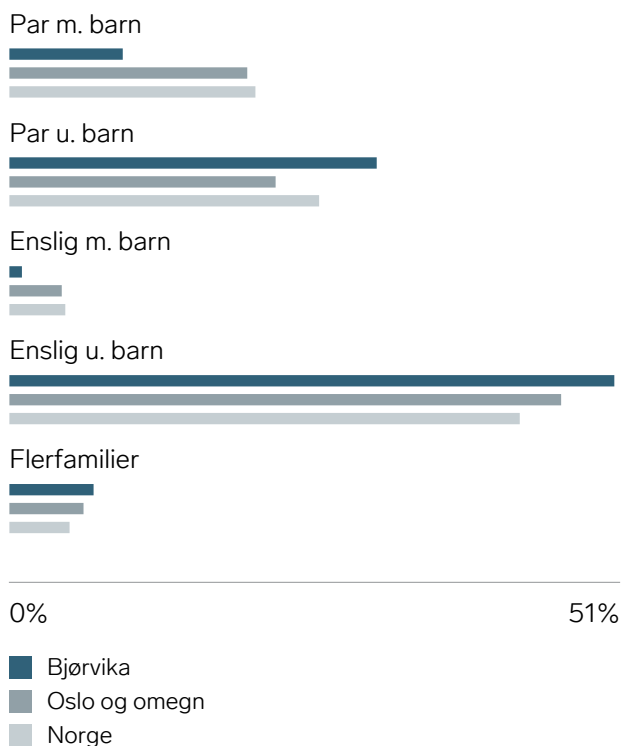
Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Barcode | 5 min  |
|  Apotek 1 Bjørvika | 2 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

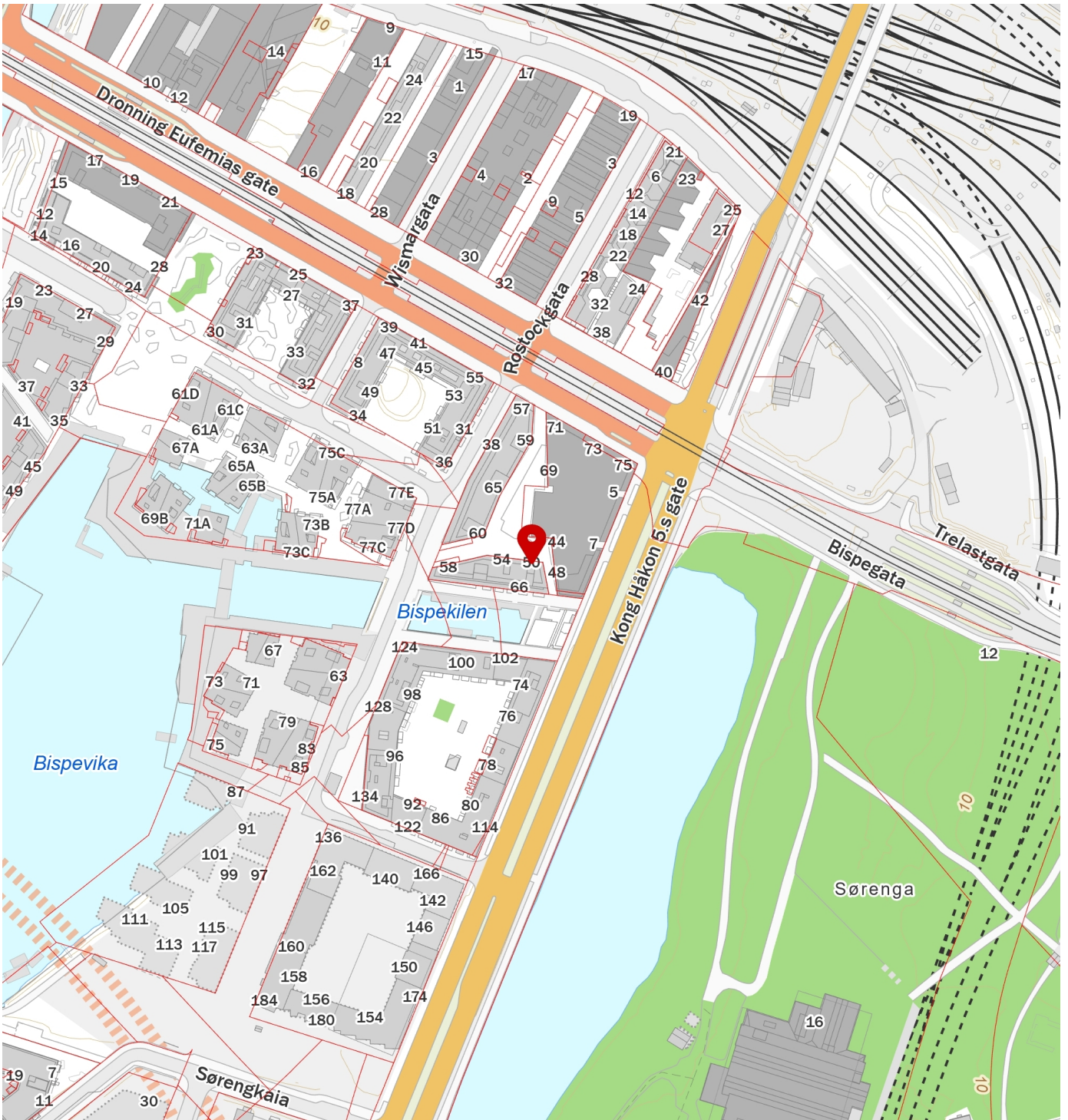


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 sakliste

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 Haagenen stilte til valg som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Erik Frithjof Haagenen 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

Kristin Gade (sign.)

03.06.2025

Protokollvitne

Kristina Turkalj (sign.)

10.06.2025