



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

DYNA BRYGGE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Dyna brygge 6, 0252 OSLO
301-210/56/0/28

etakt

Meglerns verdivurdering

28 000 000

EKSKL FELLESGJELD

0

28 000 000

FELLESGJELD

TOTALT

OPPDRAGSGIVER

Ivar Fartein Presttun
ivar.presttun@gmail.com
+47 920 18 181

NØKKELINFO

Selveierleilighet
Selveier tomt
Byggeår
Soverom
Etasje
Fellesutgifter
Formue

1 670 m2

2

4

-

-

AREAL

BRA-i 127 m2 TBA - m2
BRA-b - m2 GUA - m2
BRA-e 5 m2 ALH - m2

EGENSKAPER

Balkong, heis, parkering og peis.

Energimerke Ukjent



Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M ²
Kavringen Brygge 3, 0252 Oslo	21.01.2025	27 500 000	0	27 500 000	2013	121 m ²
Dyna Brygge 6, 0252 Oslo	15.02.2025	35 750 000	0	35 750 000	2014	162 m ²
Dyna Brygge 6, 0252 Oslo	03.05.2025	27 500 000	0	27 500 000	2014	127 m ²

Dyna Brygge 6 er en eksklusiv eierleilighet i 4. etasje med to soverom, to bad, samt to balkonger med både fjordutsikt og kveldssol. Leilighetsbygget har en elegant og stram arkitektur, med godt materialvalg. Beboerne har tilgang til en bemannet serviceavdeling med møterom, selskapslokale, treningsrom og gjesterom. Med leiligheten medfølger 1 garasje plass og 1 bod.

Leiligheten ligger i andre rekke mot sjøen, med gode solforhold hele dagen. Leiligheten har en-stavs eikeparkett på gulv og stilrene garderobeinnredninger bl.a. fra Expo Nova. Kjøkkenet er fra italienske Varena, også det levert fra Expo Nova.

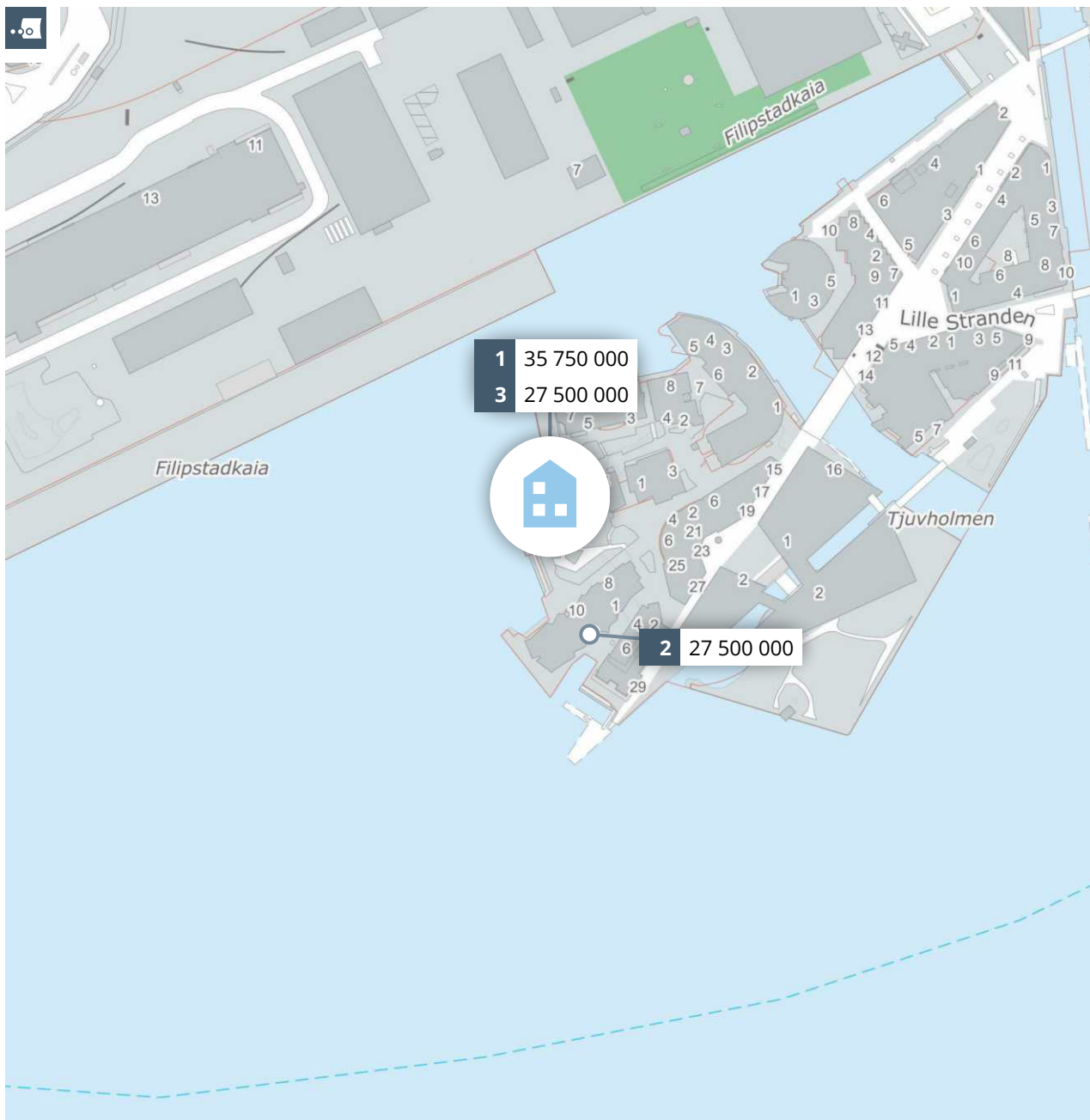
Leiligheten fremstår med høy standard og inneholder alle de elementene og fasilitetene man forventer i denne prisklassen, inkludert gasspeis og vannbåren varme. Den umiddelbare nærhet til fjorden og det bilfrie gatemiljøet her ute helt ytterst på Tjuvholmen, trekker leiligheten opp i øverste sjikt.

MEGLER

Jon Kvisgaard
jon.kvisgaard@privatmegleren.no
+4790142000



PRIVATMEGLEREN



Meglerns verdivurdering

DYNA BRYGGE 6



Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 20.02.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Jon Kvisgaard.





Dyna brygge 6, 0252 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 210 BNR 56 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FILIPSTAD

Verdivurdert til

28 000 000

- 28 000 000 220 472

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	
Areal	127 m ²	5 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter -
Byggeår						2014	Formue -
							Soverom 2
							Etasje 4
							Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dyna brygge 6 162 m ² 2014 3. etg 2 sov	15.02.2025	38 000 000	35 750 000	0	35 750 000	220 679
2 Kavringen brygge 3 121 m ² 2013 6. etg 3 sov	21.01.2025	26 500 000	27 500 000	0	27 500 000	227 273
3 Dyna brygge 6 127 m ² 2014 6. etg 2 sov	03.05.2025	27 500 000	27 500 000	0	27 500 000	216 535

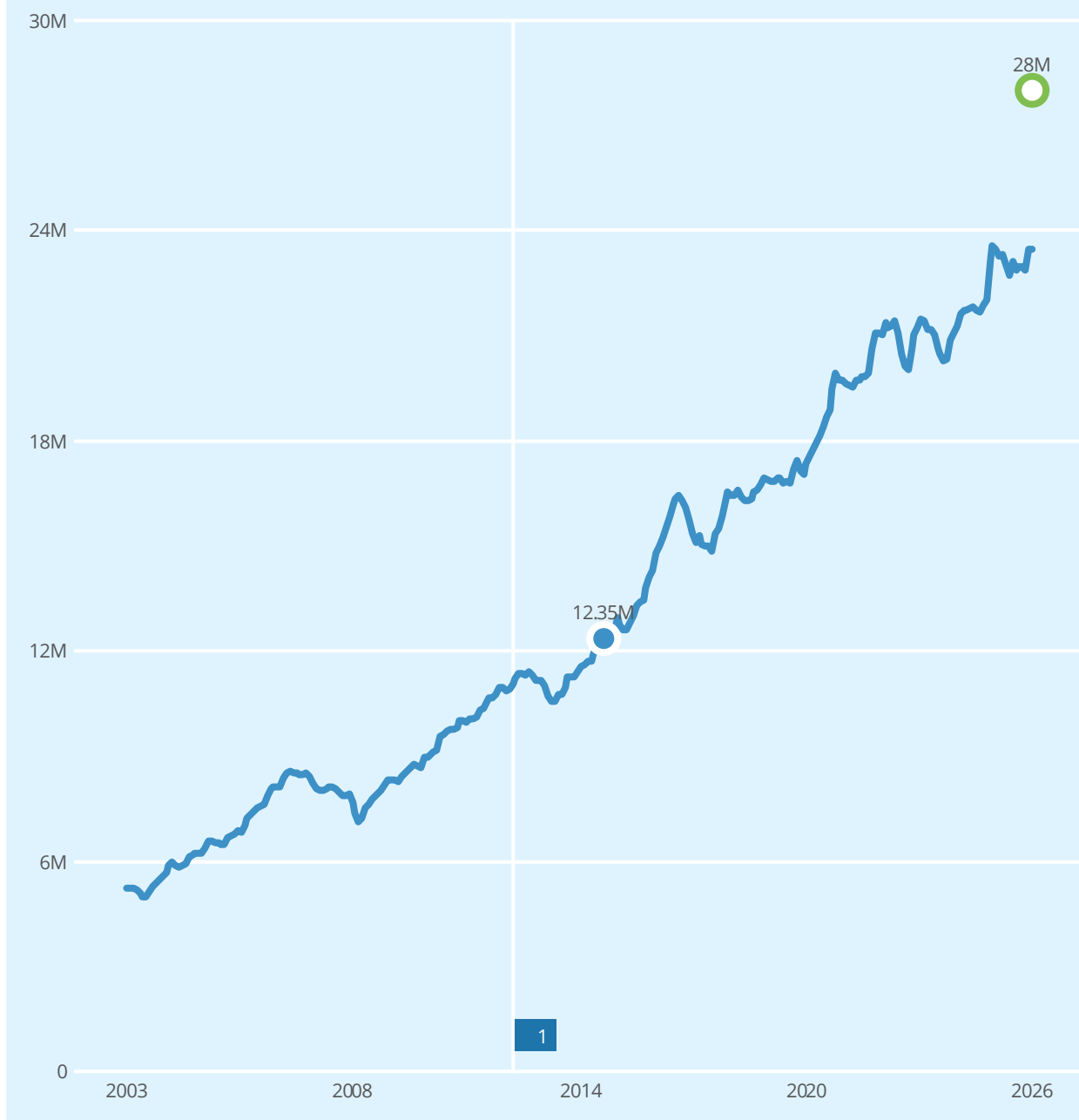
Dyna Brygge 6 er en eksklusiv eierleilighet i 4. etasje med to soverom, to bad, samt to balkonger med både fjordutsikt og kveldssol. Leilighetsbygget har en elegant og stram arkitektur, med godt materialvalg. Beboerne har tilgang til en bemannet serviceavdeling med møterom, selskapslokale, treningsrom og gjesterom. Med leiligheten medfølger 1 garasje plass og 1 bod.

Leiligheten ligger i andre rekke mot sjøen, med gode solforhold hele dagen. Leiligheten har en-stavs eikeparkett på gulv og stilrene garderobeinnredninger bl.a. fra Expo Nova. Kjøkkenet er fra italienske Varena, også det levert fra Expo Nova.

Leiligheten fremstår med høy standard og inneholder alle de elementene og fasilitetene man forventer i denne prisklassen, inkludert gasspeis og vannbåren varme. Den umiddelbare nærhet til fjorden og det bilfrie gatemiljøet her ute helt ytterst på Tjuvholmen, trekker leiligheten opp i øverste sjikt.



Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
25.03.2015		25.03.2015	-	12 350 000	-	12 350 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdi er satt iht. dagens marked på Tjuvholmen



Leiligheter til salgs i FILIPSTAD grunnkrets nå

32
leiligheter til salgs

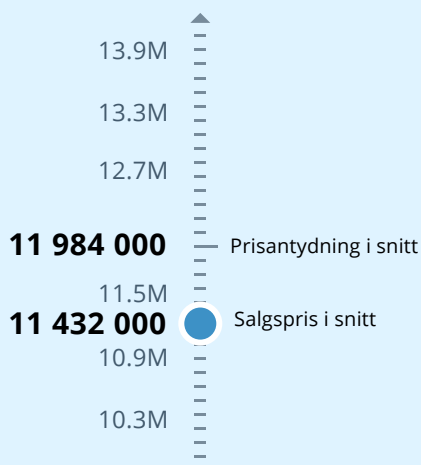


Annonsene har i snitt ligget ute i

107
dager

Leiligheter solgt i FILIPSTAD grunnkrets siste 6 mnd

27
leiligheter solgt

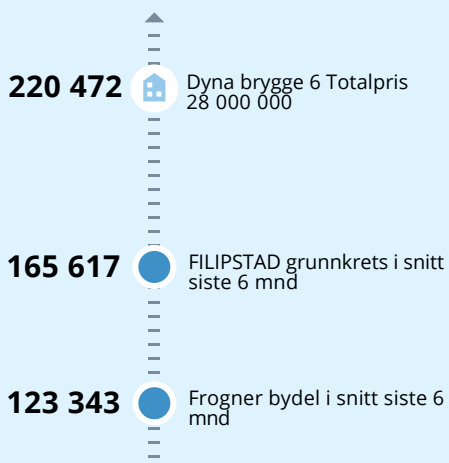


Solgt i snitt i løpet av


85
dager


for 4.4% under prisantydning

Analyse m²-priser




Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Dyna brygge 6, 0252 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 210, bnr. 56, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 14757-2334

Referansenummer: IV9049

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Bygg oppført i 2014. Fundamentert med støpte konstruksjoner til faste masser/søylefundamenter til havbunnen. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av fasadelementer og utfyllende bindingsverk utvendig kledd med stein, pussede flater og fasadeplater. Flatt tak teknet med papp/folie el. (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår.

Slett entré fra byggeår.

Balkongdører i tre isolerglass fra byggeår.

Balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Overbygget av den overliggende balkongen. Terrassevarmer, lys, stikkontakt.

Balkong på ca. 6 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Overbygget av den overliggende balkongen. Lys, stikkontakt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, teppe

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,60 m.

Innerdører: Slette slagdører og skyvedører.

Oppvarming:

Radiatorer

Elektrisk gulvvarme på badet

Gasspeis i stue

Garderobeskap i soverommene og entréen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra byggeår med adkomst fra soverom.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har 2x servant, badekar, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad 2

Baderom fra byggeår med adkomst fra soverom.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Lekkasjestopper ved fordelerstokk over tak i bod.

Stoppekraner ved fordelerstokk.

Teknisk rom/bod med opplegg for vaskemaskin.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon (sentralt anlegg).

Det er installert gassinstallasjoner.

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret. Fordelerskap i teknisk rom/bod.

Sikringsskap med automatsikringer i teknisk rom/bod.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

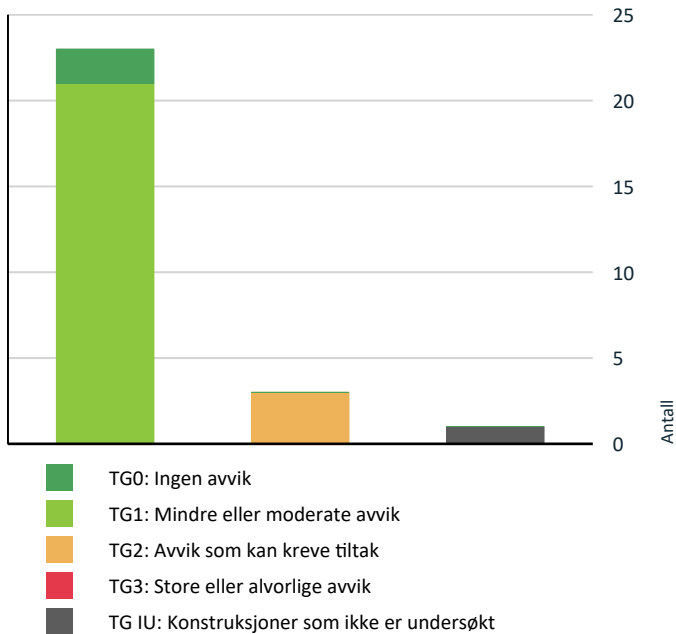
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - ⚠ Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ⚠ Innvendig > Overflater - parkett [Gå til side](#)
 - ⚠ Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - ⚠ Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

2014

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

TG 1 Dører

Slett entré fra byggeår.

Balkongdører i tre isolerglass fra byggeår.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Overbygget av den overliggende balkongen. Terrassevarmer, lys, stikkontakt.

Balkong på ca. 6 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Overbygget av den overliggende balkongen. Lys, stikkontakt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - parkett

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis er det noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG0/1. Nødvendigheten av dette må vurderes av den enkelte.

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: teppe

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Tilstandsrapport

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,60 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige dører

Slette slagdører og skyvedører.

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad. Det er en del kvistgjennomslag i karmene.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår med adkomst fra soverom.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Merknad: Se forøvrig punkt for sanitærutstyr.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har 2x servant, badekar, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Merknad: Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Inspeksjonsluke til badekar er festet med silikon og det er ingen tilkomst for inspeksjon. Det kan ikke fastslås hvordan avrenningen fra badekaret er utført. Det kan ikke utelukkes et sluk uten adkomst. Løsningen gir i tillegg begrenset ventilasjon. Det kan ikke utelukkes skjulte feil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Inspeksjonsluken til badekaret bør erstattes med en avtagbar og ventilt luke som gir enkel tilgang til avløp og eventuelt skjult sluk. Uten tiltak kan lekkasjer og oppsamlet fukt forbli uoppdaget og føre til mugg. Et eventuelt sluk må ha adkomst for å kunne inspiseres og rengjøres.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra bod. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

4. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom fra byggeår med adkomst fra soverom.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe mineralutfelling i fuger og slitte fuger i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
 - Fugene kan renses og eventuelt etterfuges for å fjerne mineralutfelling og jevne ut slitasjen. Dersom vedlikehold utsettes kan fugene brytes mer ned over tid.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Merknad: Sanitærutstyr fremstår med normal brukslitasje. Noe begynnende delaminering av skapinnredning ovenfor dusjsonen.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra bod. Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen), men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført direkte mot dusjsonen.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG I Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Lekkasjestopper ved fordelerstokk over tak i bod. Stoppekraner ved fordelerstokk.

Løsning med fordelerstokk over tak oppfyller ikke dagens krav til vannskadesikker løsning, men var vanlig praksis ved år for byggesøknad (TEK97). Det kan vurderes montert lekkasjestopper som en sikkerhet.

Teknisk rom/bod med opplegg for vaskemaskin.

TG I Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten. Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør. Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG I Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon (sentralt anlegg).

TG I Varmesentral

Det er installert gassinstallasjoner.

Merknad: Det er fremvist dokumentasjon for service datert 26.06.2025

TG IU Varmesentral og varmtvann

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG I Vannbåren varme

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret. Fordelerskap i teknisk rom/bod.

Merknad: En del skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i teknisk rom/bod. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for nybygg er fremvist (i sikringsskapet).

Det er ingen kjente arbeider utført etter at det var nytt.

Det legges derfor til grunn at det er komplett dokumentasjon på anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

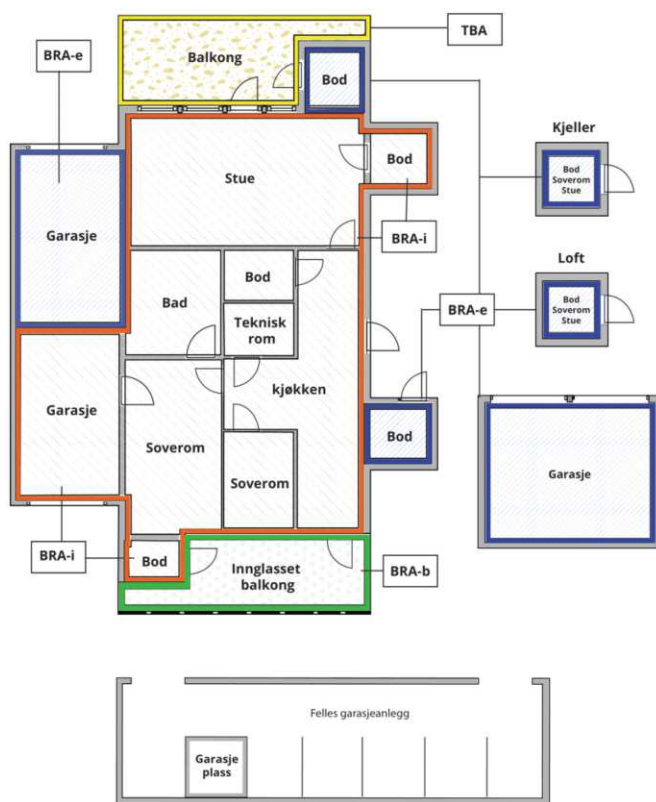
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	127			127	14
Kjeller		5		5	
SUM	127	5			14
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, teknisk rom/bod, bad, bad 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal som fremvist (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	56		28	1670 m ²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Dyna brygge 6

Hjemmelshaver

Presttun Ivar Fartein

Eierandel

127 / 8226

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket 81-4-3. Det er montert elbil-lader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

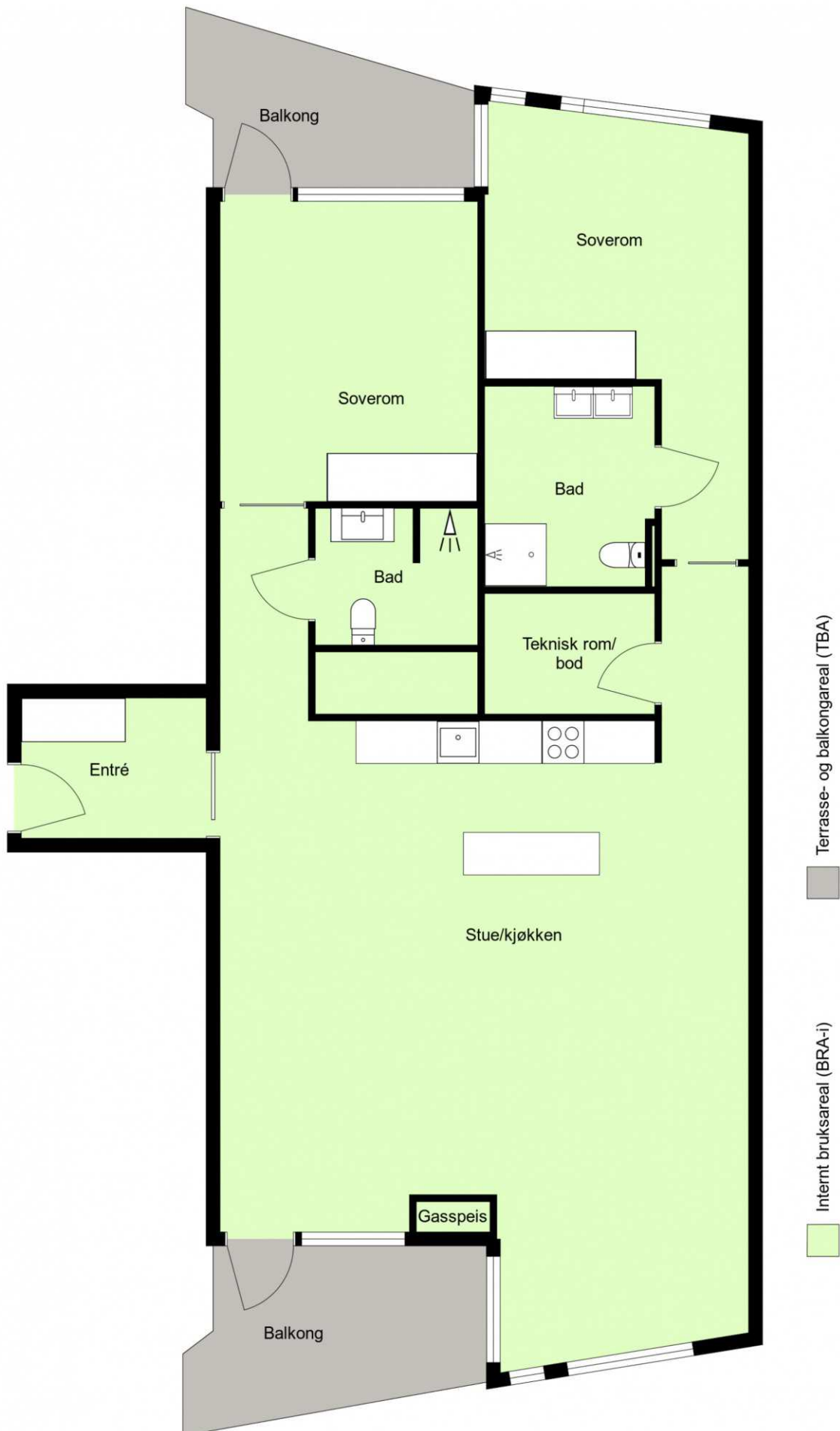
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Dyna brygge 6

4. etasje



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Dyve & Partnere	
Oppdragsnr.	
159260092	
Selger 1 navn	
Ivar Fartein Presttun	
Gateadresse	
Dyna brygge 6	
Poststed	Postnr
OSLO	0252
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Presttun	bf6211c126f516da5068937 56ad08fbe73d5e197	20.02.2026 09:05:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260092

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



Adresse

Dyna brygge 6, 0252 OSLO

Dato for energimerking

13.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259325

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300289002

Gårdsnummer

210

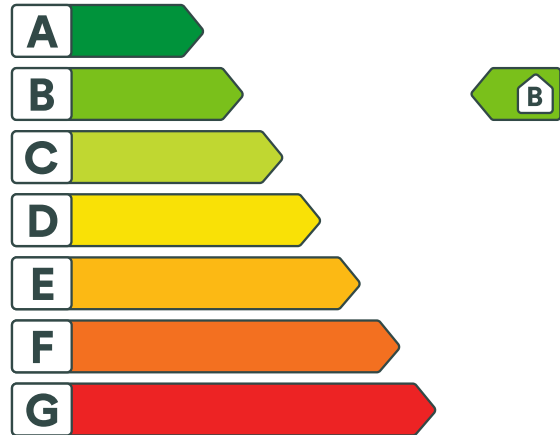
Bruksnummer

56

Seksjonsnummer

28

Bruksenhetsnummer

H0402


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

127,0 m²

Oppvarmet bruksareal

127,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

77,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

77,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 748 kWh



Dyna brygge 6, 0252 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Dyna brygge 6, 0252 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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.



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

<https://www.enova.no/energimerking>



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Postboks 69 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201117099-47
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouédraogo

Dato: 07.10.2014

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNA BRYGGE 4 - 6 - 8	Eiendom:	210/56
Tiltakshaver:	Tjuvholmen KS	Adresse:	Postboks 1333 Vika, 0112 OSLO
Søker:	Lund & Slaatto Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 69 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DYNA BRYGGE 4 - 6 - 8, FELT 8- HUS 81

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.09.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.10.2014 av:

*Anatole Ouédraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder*

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

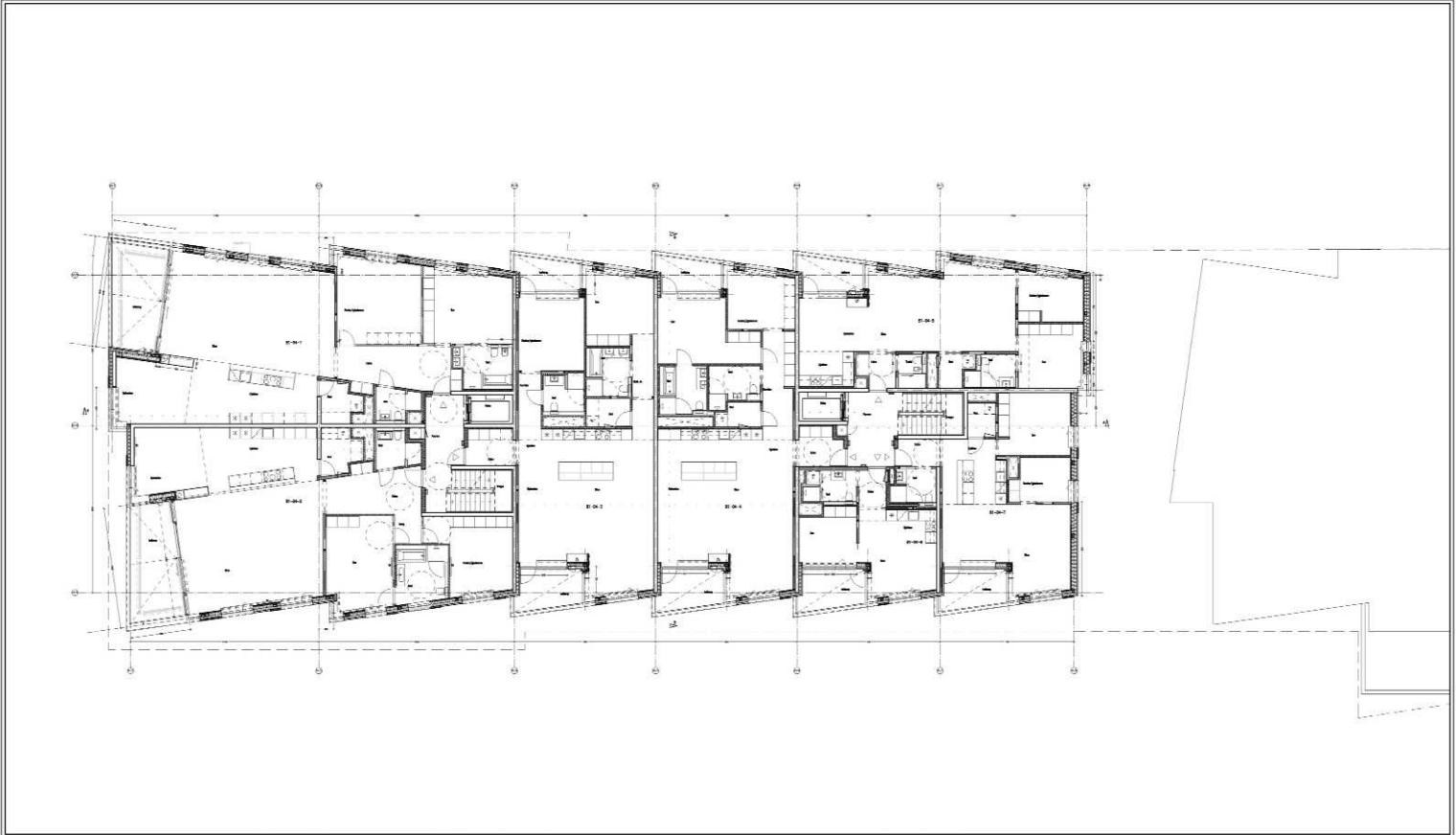
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Tjuvholmen KS, Postboks 1333 Vika, 0112 OSLO, post@tjuvholmen.com



TJUVHOLMEN		Felt: F8	Hus nr: 81	G.Nr:	Br.Nr:			PLAN 04			
PROJEKTERENDE:				S 01		19.02.14	Som bygget	kk	mka		
				REV.	DATO	KORREKSJONER	SIGN.	KONTR.			
<small>schmidt hammer lassen k/s . architects maa . info@shl.dk . architecture, design and planning member of DANSKE ARKITEKTKONTORETS head office . aarhus clemensborg, asboulvarden 37 PO box 5117 . dk-8000 aarhus c . t +45 . 86 20 19 00 . f +45 . 86 18 45 13 . office . copenhagen flicsketovet 68, 3. floor . dk-1711 copenhagen v . t +45 . 70 20 19 00 . f +45 . 70 20 19 07 . shl.dk</small>				<small>Tjuvholmen Utvikling AS P.b. 1333, Vika, N-0112 Oslo Tel: +47 915 88 666 www.tjuvholmen.com</small>		Fagkode:	A	Kontrakt/nr:	Tegningsnummer:	<small>81 A 20 04 PL 016-1</small> <small>HUS FAG SYSTEM ETASE TYPE LØSNING</small>	<small>Sig. kks</small> <small>Kontr. MKA</small> <small>Date 19.02.2014</small> <small>Målestokk 1:200</small>
				TLTAKSHAVER / OPPDRAGSGIVER:						<small>Revisjon S-01</small> <small>Fase Som bygget</small>	



Line Skjørberg
FRU KROGHS BRYGGE 1

Dato: 13.02.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86464830
6976388

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 56

Vi viser til bestilling av 20230213 for FRU KROGHS BRYGGE 1.

GNR. 210 BNR. 56

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.10.2013.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1670 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

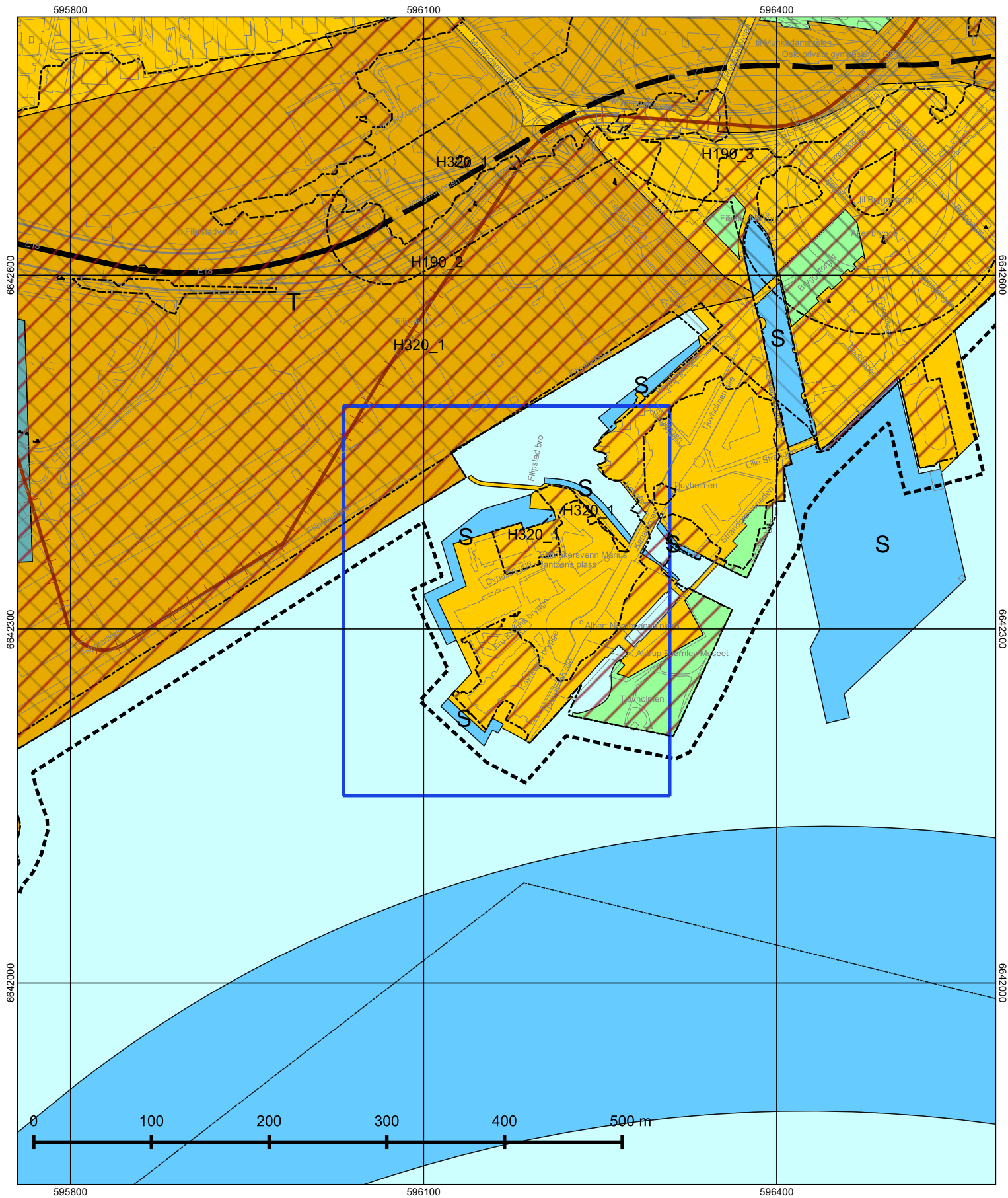
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Oslo

Dato: 13.02.2023

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 115952/86464830

Deres ref.: 40067/ WM120 43 3002774



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	170 - Privat institusjon
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	335 - Torg
	340 - Område avsatt til havneformål
	341 - Kai
	450 - Småbåthavn
	452 - Lek/opphold/sport

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2013 - Torg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
	6220 - Havneområde i sjø
	6700 - Friluftsområde

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpGjennomføringSone

 RpGjennomføringGrense

	316 - Gatetun
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	912 - Grense for foreløpig plan
	913 - Formålavgrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje
	Bru
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4097

Saken

gjelder: Tjuvholmen - Utsyn Byggeområde for bolig,forretning,kontor, beverning,hotell m.m. Gnr 210, bnr. 12 m.fl

Vedtaksdato: 22.06.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Temahefter ligger i sak 200601072.

Knytning(er) mot andre planer: 18408, 200301524

Saken består av 5 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks:23 49 10 01 971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

SE ENDRING AV FELT 1 OG 8. MINDRE VESENTLIG ENDRING, VEDTAK 26.05.2009 – (V260509.DOC).

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TJUVHOLMEN GNR. 210 BNR. 12 MFL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200301524 Alt. 4 datert 12.05.2004, revidert 18.05.2004.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde (felt 1): bolig, forretning, kontor, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage)
- byggeområde (felt 2, 3, 4, 7 og 8): bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage)
- byggeområde: allmennyttig formål (kultur)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gågate, torg, gangbro, annet veiareal
- friområde: park, gangbro, område i sjø
- spesialområde: trafikkområde i sjø, gjestehavn
- fellesområde: felles avkjørsel
- kombinerte formål:
 - byggeområde: allmennyttig formål (kultur) / spesialområde: trafikkområde i sjø
 - offentlig trafikkområde: gågate / spesialområde: trafikkområde i sjø
 - byggeområde: bolig, forretning, kontor m.m. / spesialområde: trafikkområde i sjø
 - byggeområde: bolig, forretning, kontor m.m. / offentlig trafikkområde: gågate
 - friområde: område i sjø / friområde: park

§ 3. Plankrav

For felt 1 sør for åpen passasje skal vedtatt bebyggelsesplan foreligge før ramme- eller deletillatelse kan gis.

§ 4. Generelle bestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der hvor annen avgrensning ikke er angitt er byggegrense lik formålsgrense. Mot diagonalgaten, T1, T2 og T3 skal bygningene plasseres i byggegrensen. Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet. Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

Eventuelle glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal, det vil si uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde. Utkraginger er vist på planen. Arkader er ikke vist på planen, men sikres i bestemmelsene. Det tillates maksimum 20 % boliger i 1.etasje mot diagonalgaten, T1, T2 og T3 samt området fra T2 og mot Stranden på Aker Brygge.

Det tillates ikke mer enn 6 000 m² T-BRA forretning totalt inkludert tilhørende arealer. Virksomhetene mot diagonalgaten og torgene skal ha innganger fra disse. Det tillates i tillegg innganger fra andre sider. Det skal etableres en barnehage innenfor planområdet. Barnehagen lokaliseres i bebyggelsens 1.etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal. Det skal dokumenteres at utformingen av gater, plasser, bebyggelse og utomhusareal er i tråd med designprogrammet for området. Tilhørende temahefter beskrevet i designprogrammet skal foreligge ved rammesøknad. Det skal legges til rette for en variasjon i leilighetstyper. Det tillates inntil 60 % 2 roms leiligheter eller mindre, hvorav maksimum 10 % kan være 1 roms leiligheter.

§ 5. Utforming

Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet, med variasjon i fasadeløp og dimensjonering, material- og fargebruk. Bebyggelsen på Akerodden skal utformes slik at den blir et bindeledd mellom den massive bebyggelsen på Aker Brygge og den lettere bebyggelsen på Tjuvholmen. Bebyggelsen på Tjuvholmen skal gi et lyst og lett uttrykk.

Bebyggelse på Akerhavnen skal i sin utforming og volumoppbygging ta hensyn til siktlinje mot Rådhuset. Det tillates innpasset takterrasser. Nødvendige sikkerhetsgjerdene på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke til gesimshøyden, men disse skal ha en transparent utforming. Takoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Takoppbygg tillates for heisoppbygg, trapper, nødvendige tekniske installasjoner og rom for værbeskyttelse naturlig tilhørende takterrasser. Takoppbygg skal begrenses til 3 meter over regulert byggehøyde og utgjøre maksimum 10 % av hvert tak og 20 % for hotellet. Takoppbygg

for heis kan tillates inntil 4 meter over regulert byggehøyde. I felt 1 skal del av bebyggelsen som ligger mellom angitte coter c+35,5 og c+18,5 avtrappes etasjevis, jevnt fordelt mellom de angitte høydene.

§ 6. Felt 1, 2, 3, 4, 7 og 8

Feltene 1, 3 og 8 inneholder utkrageringer hvor byggeområdene kombineres med offentlig trafikkområde på bakkeplan og med spesialområde: trafikkområde i sjø.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

- Felt 1: 37 400 m², herav minimum 35 % boliger og maksimum 15 000 m² hotell
- Felt 2: 20 400 m², herav minimum 50 % boliger
- Felt 3: 19 300 m², herav minimum 50 % boliger
- Felt 4: 7 200 m²
- Felt 7: 23 400 m², herav minimum 75 % boliger
- Felt 8: 35 700 m², herav minimum 75 % boliger

I felt 2 skal det være et åpent gårdsrom på minimum 300 m² fra og med 3.etasje og oppover. Gårdsrommet kan ikke overbygges. I felt med byggeområde over trafikkområder skal det være minimum 4 meter fri høyde under utkrageringen. I felt med byggeområde over vann skal det være minimum 7 meter fri høyde under utkrageringen.

Arkader skal utformes etter forholdstallet 2 bredde / 3 høyde. Inne i arkadene tillates nedsenkede volumer i maksimalt 1 / 3 av arkadens lengde og maksimum halve bredde med minimum fri høyde 3 meter over gangareal. Den frie høyden er gjennomsnitt av innerste og ytterste høyde ved veggiv i arkaden.

Gangarealet under arkadene skal opparbeides som del av tilliggende gate / plass. Mot plassene T1, T2 og T3 og diagonalgaten tillates arkader. I tillegg kan 1.etasjene mot disse plassene og diagonalgaten utvides i 1.etasje ut over formålsgrensen med overdekkede utearealer / baldakiner / sesongbaserte installasjoner for servering. I felt 1 skal det være arkade i 2 / 3 av fasadelengden mot vest, nord for byggegrensen som deler feltet i to. Arkaden skal være minimum 3 meter bred.

Inngangspartier og konstruksjoner tillates der det ikke er i konflikt med bruken av trafikkområdet. Areal mellom bebyggelsen og offentlig trafikkområder skal opparbeides som del av tilliggende gate / torg.

Balkonger kan krage ut over byggegrense innenfor formålsgrensen. Balkonger kan i tillegg krage ut over formålsgrensen med maksimum 1 meter på disse angitte stedene:

Felt 1: Mot Filipstad, innenfor siktlinj fra Bryggetoget som er definert på plankartet.

Felt 2: På strekningen mot Pipervika der trafikkområdet er utvidet til en plass.

Felt 3: På strekningen mot Fonteneplassen, T2.

Felt 7: På strekningen som vender mot den store åpningen i bebyggelsen i felt 8 (den indre parken).

Mot diagonalgaten, T1,T2 og T3 gjelder dette fra 3.etasje og oppover, ellers fra 2.etasje og oppover.

Gjennom bebyggelsen / byggefeltene skal det sikres åpne allment tilgjengelige fotgjengerforbindelser / torg. Følgende fotgjengerarealer skal innpasses:

- Gjennom felt 1 mellom ovalbygget og hotellet
- Gjennom felt 1 fra Fonteneplassen (plass T2) til Filipstadkilen
- Gjennom felt 2 i minimum 3 meter bredde og 1 etasje høyde fra diagonalgaten til Dokken.
- Gjennom felt 3 i minimum 3 meter bredde og 1 etasje høyde fra Fonteneplassen til Akerhaven.
- Gjennom felt 7 i minimum 5 meter bredde og 2 etasje høyde fra plass T3 til ubebygd areal mellom bygningene i felt 8.
- Gjennom felt 7 i minimum 5 meter bredde i åpen gjennomgang fra diagonalgatens sydligste del til plassen mellom felt 7 og 8. Forbindelsen skal også fungere som kjørevei for beredskapsmessig atkomst.
- Minimum 2 traseer gjennom felt 8 i minimum 5 meter bredde i åpen gjennomgang fra offentlig gangareal i sørvest mellom felt 7 og 8 til offentlig gangareal i nordøst mot Filipstad.
- Det skal i felt 8 i tillegg opparbeides to plasser på til sammen minimum 2 dekar, som skal grense til offentlig trafikkområder og fotgjengerforbindelser. Plassene skal utformes som urbane parker / plassrom.

§ 7. Felt 5 og 6

For felt 5 skal tillatt bruksareal ikke overstige 3 000 m² T-BRA. Ubebygd areal skal opparbeides slik at det framstår som del av tilliggende parkområde.

For felt 6 skal tillatt bruksareal ikke overstige 2 300 m² T-BRA.

§ 8. Offentlige trafikkområder

Offentlige trafikkområder skal kunne betjene beredskapstrafikk og utrykningskjøretøy. Varelevering og spesialtransport/flytting etc. tillates. Det tillates parkeringsanlegg under offentlige trafikkområder. Det tillates innpasset uteservering på offentlige gater og plasser. Uteservering og annen møblering tillates ikke der hvor det kan være til hinder for atkomst, beredskapstrafikk, utrykningskjøretøy, varelevering og allmenn ferdsel. På torg T2 (Fonteneplassen) tillates fontener / skulpturer. På torg T3 (Tårnplassen) tillates det innpasset et tårn / en installasjon, med maksimum bebygd areal 40 m² og maksimum høyde c+70 meter.

Det tillates en bro som binder sammen takene i feltene 4 og 6 med maksimum bredde 5 meter. Annet veiareal skal beplantes / opparbeides parkmessig. Annet veiareal langs atkomstveien tillates benyttet til bussparkering. Buss- og drosjeholdeplass kan etableres på offentlig veiareal innenfor atkomstområdet / trafikktorget. Det skal etableres en bred fotgjengersoner i Ruseløkkveiens forlengelse over atkomstområdet / trafikktorget. Under trafikkområde T3 tillates det innpasset inntil 1 200 m² BRA tilknyttet formål tilsvarende felt 6. Det tillates å etablere en brygge for rutebåt på østsiden av Akerodden eller ved annet offentlig trafikkområde, med tilhørende venteskur. Det tillates å etablere teknisk sentral under offentlig trafikkkareal. Servicebrygge på regulert gjestehavn mellom Tjuvholmen og Tingvollautstikkeren tillates atkomst over området til servicebrygge på lik linje med øvrig næringsvirksomhet i området.

§ 9. Friområde (park)

I parken ved felt 5 (Skjæret) skal det plasseres skulpturer og installasjoner. Det tillates dessuten oppført en mindre bygning/ kiosk tilknyttet bading, friluftsliv og kulturaktiviteter (paviljong) med maksimum grunnflate på 30 m². Det skal etableres toaletter. Parken kan benyttes til kulturaktiviteter. Det tillates uteservering i Akerhaven på ca 1/3 av arealet langs gaten. Det tillates oppført en paviljong i forbindelse med uteserveringen med maksimum grunnflate på 30 m². Det tillates parkeringsanlegg under Akerhaven. Varelevering tillates over friområde: park.

§ 10. Spesialområde (gjestehavn)

Innenfor skraverte områder tillates etablert gjestehavn med brygger for korttidsplasser for båter. Det tillates trapper/ atkomstbroer fra gjestehavnen til offentlig trafikkområde på land. Det tillates ikke molo eller bølgebrytere i gjestehavnen.

§ 11. Fellesområde

Felles avkjørsel (Tjuvholmen) skal være felles for planområdet, gnr. 210 bnr. 12. Rampene innenfor atkomstområdet og på broen mellom Akerodden og Tjuvholmen skal optimaliseres med hensyn på plassering og stigningsforhold for atkomsten til parkeringsanlegget og hensyn til gang- og siktakser.

§ 12. Parkering

All bilparkering skal skje under terreng. Det tillates maksimalt 1 000 parkeringsplasser. Til boligene skal det etableres minimum 700 parkeringsplasser. Maksimalt antall plasser til andre formål skal ikke overstige 300 plasser. Det tillates biloppstillingsplasser etter følgende norm:

- Kontor skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BTA
- Forretninger/detaljhandel/service skal ha maksimum 2 plasser pr. 1 000 m² BTA
- Restauranter/serveringssteder skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 seter.
- Hotell skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 rom.
- Allmenntilgjengelig formål (kultur) skal ha maksimum 150 plasser.

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1: 200. Denne skal vise sammenhengen og avgrensningen med tilliggende offentlige trafikkområder / torg. Planen skal vise nye terrenghøyder, vegetasjon, beredskapskjøring, sykkelparkering, gangforbindelser samt opparbeiding av leke- og oppholdsarealer. Utomhusplanen skal vise hvordan fremkommelighet for bevegelseshemmede er ivarettatt. Det skal også utarbeides takplan for bebyggelsen. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for byggeområdene før utomhusplanen er godkjent. Takvann og regnvann skal håndteres ved infiltrasjon i grunnen eller avløp til sjøen.

§ 14. Rekkefølgebestemmelser

Uterom, miljøelementer og offentlige arealer skal etableres samtidig med utviklingen av de enkelte felt.

Før et felt gis brukstillatelse, skal tilliggende gate med minst halve bredde samt minst halve tilliggende

plass være ferdigstilt.

For de felt som ligger til sjøen, skal hele gangarealets bredde mot sjøen være ferdigstilt for det gis brukstillatelse for tiliggende felt.

Søknad om tillatelse til barnehage skal innsendes senest når det er gitt igangsettingstillatelse for minimum 400 boliger innenfor planområdet. Brukstillatelse for barnehage skal senest foreligge når 750 boliger innenfor området har fått brukstillatelse.

Atkomstområdet tilknyttet Munkedamsveien inkludert trafikkorg skal være etablert senest når avkjørselsrampe til garasjeanlegg på Akerodden tas i bruk.

Bro mellom Tjuvholmen og Filipstad skal etableres senest før felt 8 gis brukstillatelse. Bro mellom Akerodden og Tjuvholmen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for første felt på Tjuvholmen. De to broene mellom Skjæret og Tjuvholmen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for badeområdet. Bro mellom felt 4 og felt 5 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for felt 4. Bro mellom Skjæret og Akerhaven skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for felt 3. Bro over Dokken skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for felt 2.

§ 15. *Oppfølgingsprogram*

Ved rammesøknad for den søndre del på Tjuvholmen skal det redegjøres hvordan anlegget er sikret mot skipsstøt.

Ved første rammesøknad skal det redegjøres for eventuelle skoleveier som berøres i anleggsperioden, og hvordan disse sikres.

Ved rammesøknad til etablering av badeplass skal det redegjøres for om det foreligger overvannsutslipp som har konsekvenser for vannkvaliteten på badeplassen, og hvordan vannkvaliteten kan sikres.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

V260509

Saken

gjelder: TJUHOLMEN, Felt 1 og 8. Mindre vesentlig reguleringsendring. Reguleringsplan S-4097 for Tjuholmen endres slik at hotellformål i felt 1 flyttes til Felt 8.

Vedtaksdato: 26.05.2009

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200812925

Saken består av 5 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-4097, VEDTATT 22.06.2004, TJUVHOLMEN

Gnr. 210, bnr. 12 M.FL.

Foreslåtte tilføyelser er vist med **uthevet kursiv**.
Foreslåtte opphevelser står som ~~gjennomstrekning~~.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200301524 Alt. 4 datert 12.05.2004, revidert 18.05.2004.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde (felt **1**, 2, 3, 4, 7 ~~og 8~~): bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage)
- byggeområde (felt ~~4~~ **8**): bolig, hotell, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage)
- byggeområde: allmennyttig formål (kultur)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gågate, torg, gangbro, annet veiareal
- friområde: park, gangbro, område i sjø
- spesialområde: trafikkområde i sjø, gjestehavn
- fellesområde: felles avkjørsel
- kombinerte formål:
- byggeområde: allmennyttig formål (kultur) / spesialområde: trafikkområde i sjø
- offentlig trafikkområde: gågate / spesialområde: trafikkområde i sjø
- byggeområde: bolig, forretning, kontor m.m. / spesialområde: trafikkområde i sjø
- byggeområde: bolig, forretning, kontor m.m. / offentlig trafikkområde: gågate
- friområde: område i sjø / friområde: park

§ 3. Plankrav

For felt 1 sør for åpen passasje skal vedtatt bebyggelsesplan foreligge før ramme- eller deletillatelse kan gis.

§ 4. Generelle bestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der hvor annen avgrensning ikke er angitt er byggegrense lik formålsgrense. Mot diagonalgaten, T1, T2 og T3 skal bygningene plasseres i byggegrensen. Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet. Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

Eventuelle glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal, det vil si uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde. Utkraginger er vist på planen. Arkader er ikke vist på planen, men sikres i bestemmelsene. Det tillates maksimum 20 % boliger i 1.etasje mot diagonalgaten, T1, T2 og T3 samt området fra T2 og mot Stranden på Aker Brygge.

Det tillates ikke mer enn 6 000 m² T-BRA forretning totalt inkludert tilhørende arealer.

Virksomhetene mot diagonalgaten og torgene skal ha innganger fra disse. Det tillates i tillegg innganger fra andre sider. Det skal etableres en barnehage innenfor planområdet. Barnehagen lokaliseres i bebyggelsens 1.etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal. Det skal dokumenteres at utformingen av gater, plasser, bebyggelse og utomhusareal er i tråd med designprogrammet for området. Tilhørende temahefter beskrevet i designprogrammet skal foreligge ved rammesøknad.

Det skal legges til rette for en variasjon i leilighetstyper. Det tillates inntil 60 % 2 roms leiligheter eller mindre, hvorav maksimum 10 % kan være 1 roms leiligheter.

§ 5. Utforming

Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet, med variasjon i fasadeløp og dimensjonering, material- og fargebruk. Bebyggelsen på Akerodden skal utformes slik at den blir et bindeledd mellom den massive bebyggelsen på Aker Brygge og den lettere bebyggelsen på Tjuvholmen.

Bebyggelsen på Tjuvholmen skal gi et lyst og lett uttrykk.

Bebyggelse på Akerhavnen skal i sin utforming og volumoppbygging ta hensyn til siktlinje mot Rådhuset. Det tillates innpasset takterrasser. Nødvendige sikkerhetsgjerd på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke til gesimshøyden, men disse skal ha en transparent utforming. Takoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Takoppbygg tillates for heisoppbygg, trapper, nødvendige tekniske installasjoner og rom for værbeskyttelse naturlig tilhørende takterrasser. Takoppbygg skal begrenses til 3

meter over regulert byggehøyde og utgjøre maksimum 10 % av hvert tak og 20 % for hotellet. Takoppbygg for heis kan tillates inntil 4 meter over regulert byggehøyde. I felt 1 skal del av bebyggelsen som ligger mellom angitte coter c+35,5 og c+18,5 avtrappes etasjevis, jevnt fordelt mellom de angitte høydene.

§ 6. Felt 1, 2, 3, 4, 7 og 8

Feltene 1, 3 og 8 inneholder utkrageringer hvor byggeområdene kombineres med offentlig trafikkområde på bakkeplan og med spesialområde: trafikkområde i sjø.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

- Felt 1: 37 400 m², herav minimum 35 % boliger og maksimum 15 000 m² hotell
- Felt 2: 20 400 m², herav minimum 50 % boliger
- Felt 3: 19 300 m², herav minimum 50 % boliger
- Felt 4: 7 200 m²
- Felt 7: 23 400 m², herav minimum 75 % boliger
- Felt 8: 35 700 m², herav minimum 75 % boliger

I felt 2 skal det være et åpent gårdsrom på minimum 300 m² fra og med 3.etasje og oppover.

Gårdsrommet kan ikke overbygges. I felt med byggeområde over trafikkområder skal det være minimum 4 meter fri høyde under utkragingen. I felt med byggeområde over vann skal det være minimum 7 meter fri høyde under utkragingen.

Arkader skal utformes etter forholdstallet 2 bredde / 3 høyde. Inne i arkadene tillates nedsenkede volumer i maksimalt 1 / 3 av arkadens lengde og maksimum halve bredde med minimum fri høyde 3 meter over gangareal. Den frie høyden er gjennomsnitt av innerste og ytterste høyde ved veggiv i arkaden.

Gangarealet under arkadene skal opparbeides som del av tilliggende gate / plass. Mot plassene T1, T2 og T3 og diagonalgaten tillates arkader. I tillegg kan 1.etasjene mot disse plassene og diagonalgaten utvides i 1.etasje ut over formålsgrensen med overdekkede utearealer / baldakiner / sesongbaserte installasjoner for servering. I felt 1 skal det være arkade i 2 / 3 av fasadelengden mot vest, nord for byggegrensen som deler feltet i to. Arkaden skal være minimum 3 meter bred.

Inngangspartier og konstruksjoner tillates der det ikke er i konflikt med bruken av trafikkområdet.

Areal mellom bebyggelsen og offentlig trafikkområder skal opparbeides som del av tilliggende gate/ torg.

Balkonger kan krage ut over byggegrense innenfor formålsgrensen. Balkonger kan i tillegg krage ut over formålsgrensen med maksimum 1 meter på disse angitte stedene:

Felt 1: Mot Filipstad, innenfor siktlinj fra Bryggetoget som er definert på plankartet.

Felt 2: På strekningen mot Pipervika der trafikkområdet er utvidet til en plass.

Felt 3: På strekningen mot Fonteneplassen, T2.

Felt 7: På strekningen som vender mot den store åpningen i bebyggelsen i felt 8 (den indre parken).

Mot diagonalgaten, T1,T2 og T3 gjelder dette fra 3.etasje og oppover, ellers fra 2.etasje og oppover.

Gjennom bebyggelsen / byggefeltene skal det sikres åpne allment tilgjengelige fotgjengerforbindelser / torg. Følgende fotgjengerarealer skal innpasses:

- Gjennom felt 1 mellom ovalbygget og hotellet **L-bygget**
- Gjennom felt 1 fra Fonteneplassen (plass T2) til Filipstadkilen
- Gjennom felt 2 i minimum 3 meter bredde og 1 etasje høyde fra diagonalgaten til Dokken.
- Gjennom felt 3 i minimum 3 meter bredde og 1 etasje høyde fra Fonteneplassen til Akerhaven.
- Gjennom felt 7 i minimum 5 meter bredde og 2 etasje høyde fra plass T3 til ubebygd areal mellom bygningene i felt 8.
- Gjennom felt 7 i minimum 5 meter bredde i åpen gjennomgang fra diagonalgatens sydligste del til plassen mellom felt 7 og 8. Forbindelsen skal også fungere som kjørevei for beredskapsmessig atkomst.
- Minimum 2 traseer gjennom felt 8 i minimum 5 meter bredde i åpen gjennomgang fra offentlig gangareal i sørvest mellom felt 7 og 8 til offentlig gangareal i nordøst mot Filipstad.
- Det skal i felt 8 i tillegg opparbeides to plasser på til sammen minimum 2 dekar, som skal grense til offentlig trafikkområder og fotgjengerforbindelser. Plassene skal utformes som urbane parker / plassrom.

§ 7. Felt 5 og 6

For felt 5 skal tillatt bruksareal ikke overstige 3 000 m² T-BRA. Ubebygd areal skal opparbeides slik at det framstår som del av tilliggende parkområde.

For felt 6 skal tillatt bruksareal ikke overstige 2 300 m² T-BRA.

§ 8. *Offentlige trafikkområder*

Offentlige trafikkområder skal kunne betjene beredskapstrafikk og utrykningskjøretøy. Varelevering og spesialtransport/flytting etc. tillates. Det tillates parkeringsanlegg under offentlige trafikkområder. Det tillates innpasset uteservering på offentlige gater og plasser. Uteservering og annen møblering tillates ikke der hvor det kan være til hinder for atkomst, beredskapstrafikk, utrykningskjøretøy, varelevering og allmenn ferdsel. På torg T2 (Fonteneplassen) tillates fontener / skulpturer. På torg T3 (Tårnplassen) tillates det innpasset et tårn / en installasjon, med maksimum bebygd areal 40 m² og maksimum høyde c+70 meter.

Det tillates en bro som binder sammen takene i feltene 4 og 6 med maksimum bredde 5 meter. Annet veiareal skal beplantes / opparbeides parkmessig. Annet veiareal langs atkomstveien tillates benyttet til bussparkering. Buss- og drosjeholdeplass kan etableres på offentlig veiareal innenfor atkomstområdet. Det skal etableres en bred fotgjengersoner i Ruseløkkveiens forlengelse over atkomstområdet / trafikktorget. Under trafikkområde T3 tillates det innpasset inntil 1 200 m² BRA tilknyttet formål tilsvarende felt 6.

Det tillates å etablere en brygge for rutebåt på østsiden av Akerodden eller ved annet offentlig trafikkområde, med tilhørende venteskur. Det tillates å etablere teknisk sentral under offentlig trafikkareal. Servicebrygge på regulert gjestehavn mellom Tjuvholmen og Tingvallautstikkeren tillates atkomst over området til servicebrygge på lik linje med øvrig næringsvirksomhet i området.

§ 9. *Friområde (park)*

I parken ved felt 5 (Skjæret) skal det plasseres skulpturer og installasjoner. Det tillates dessuten oppført en mindre bygning/ kiosk tilknyttet bading, friluftsliv og kulturaktiviteter (paviljong) med maksimum grunnflate på 30 m². Det skal etableres toaletter. Parken kan benyttes til kulturaktiviteter. Det tillates uteservering i Akerhaven på ca 1/3 av arealet langs gaten. Det tillates oppført en paviljong i forbindelse med uteserveringen med maksimum grunnflate på 30 m². Det tillates parkeringsanlegg under Akerhaven. Varelevering tillates over friområde: park.

§ 10. *Spesialområde (gjestehavn)*

Innenfor skraverte områder tillates etablert gjestehavn med brygger for korttidsplasser for båter. Det tillates trapper/ atkomstbroer fra gjestehavnen til offentlig trafikkområde på land. Det tillates ikke molo eller bølgebrytere i gjestehavnen.

§ 11. *Fellesområde*

Felles avkjørsel (Tjuvholmen) skal være felles for planområdet, gnr. 210 bnr. 12. Rampene innenfor atkomstområdet og på broen mellom Akerodden og Tjuvholmen skal optimaliseres med hensyn på plassering og stigningsforhold for atkomsten til parkeringsanlegget og hensyn til gang- og siktakser.

§ 12. *Parkering*

All bilparkering skal skje under terreng. Det tillates maksimalt 1 000 parkeringsplasser. Til boligene skal det etableres minimum 700 parkeringsplasser. Maksimalt antall plasser til andre formål skal ikke overstige 300 plasser. Det tillates biloppstillingsplasser etter følgende norm:

- Kontor skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BTA
- Forretninger/detaljhandel/service skal ha maksimum 2 plasser pr. 1 000 m² BTA
- Restauranter/serveringssteder skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 seter.
- Hotell skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 rom.
- Allmennyttig formål (kultur) skal ha maksimum 150 plasser.

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1: 200. Denne skal vise sammenhengen og avgrensningen med tiliggende offentlige trafikkområder / torg. Planen skal vise nye terrenghøyder, vegetasjon, beredskapskjøring, sykkelparkering, gangforbindelser samt opparbeiding av leke- og oppholdsarealer. Utomhusplanen skal vise hvordan fremkommelighet for bevegelsehemmede er ivaretatt. Det skal også utarbeides takplan for bebyggelsen. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for byggeområdene før utomhusplanen er godkjent. Takvann og regnvann skal håndteres ved infiltrasjon i grunnen eller avløp til sjøen.

§ 14. *Rekkefølgebestemmelser*

Uterom, miljøelementer og offentlige arealer skal etableres samtidig med utviklingen av de enkelte felt.

Før et felt gis brukstillatelse, skal tilliggende gate med minst halve bredde samt minst halve tilliggende plass være ferdigstilt.

For de felt som ligger til sjøen, skal hele gangarealets bredde mot sjøen være ferdigstilt for det gis brukstillatelse for tilliggende felt.

Søknad om tillatelse til barnehage skal innsendes senest når det er gitt igangsettingstillatelse for minimum 400 boliger innenfor planområdet. Brukstillatelse for barnehage skal senest foreligge når 750 boliger innenfor området har fått brukstillatelse.

Atkomstområdet tilknyttet Munkedamsveien inkludert trafikkborg skal være etablert senest når avkjørselsrampe til garasjeanlegg på Akerodden tas i bruk.

Bro mellom Tjuvholmen og Filipstad skal etableres senest før felt 8 gis brukstillatelse. Bro mellom Akerodden og Tjuvholmen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for første felt på Tjuvholmen. De to broene mellom Skjæret og Tjuvholmen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for badeområdet. Bro mellom felt 4 og felt 5 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for felt 4. Bro mellom Skjæret og Akerhaven skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for felt 3. Bro over Dokken skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for felt 2.

§ 15. *Oppfølgingsprogram*

Ved rammesøknad for den søndre del på Tjuvholmen skal det redegjøres hvordan anlegget er sikret mot skipsstøt.

Ved første rammesøknad skal det redegjøres for eventuelle skoleveier som berøres i anleggsperioden, og hvordan disse sikres.

Ved rammesøknad til etablering av badeplass skal det redegjøres for om det foreligger overvannsutslipp som har konsekvenser for vannkvaliteten på badeplassen, og hvordan vannkvaliteten kan sikres.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Kasper Hancke
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: kasper.hancke@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260092 . Vår ref.: 2561-1-28

Dato: 13.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Fru Kroghs Brygge
Organisasjonsnr: 913418719
Seksjonseier: Presttun, Ivar Fartein
Medeier:
Leilighetsnummer: 28
Adresse: Dyna Brygge 6, 0252 OSLO
Seksjonsnummer: 28
Gnr. 210
Bnr. 56

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 83420776.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Forsikring: Gjensidige politenr: 83420776. Flåteavtale som er felles for boligselskapene på Tjuvholmen. Nøkkelbrikker til garasjen kan etterbestilles av Tjuvholmen Drift AS/Newsec Basale AS: <https://www.tjuvholmendrift.no/> Tjuvholmen Drift AS (vaktmester): Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål til Tjuvholmen Drift eller Securitas. Sameiet har ingen lån. Garasje: Noen eier andel i garasjesameie selskap 2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15, gnr 510 bnr 15, se egne vedtekter. Garasjeplassene kan ikke selges eksternt, kun internt i sameiet og følger boligene ved salg. Administrasjonsgebyr til forr.fører iht gjeldende prisliste, se vedlegg. Garasjesameiets styrets epost: tjuvholmen.plan2@styrerommet.no. Garasjen er forsikret i Gjensidige gjennom en flåteavtale i Tjuvholmen Parkering AS. Politenr. 83420776.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 582,34,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Service Plussbolig	2 123,00	
Vedlikeholdsfond	313,00	
Fellesk servicesek.	437,34	
Felleskost bolig	10 709,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 251,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	62 354,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon: 22 86 59 37.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/, e-post: frukrogh@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2561

SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. juni 2025 kl. 18:00, Stort møterom Pluss.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomitee

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Einar Marthinussen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kathrine W. Sie foreslått. Som protokollvitner ble Einar Marthinussen og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2561 Revisors beretning og regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ber om at valgkomiteens innstilling støttes

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vimal Badhwar

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Gjerstad
- Patrice Aquillera

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Karl-Johan H. Gombrii

Vedlegg

1. innstilling fra valgkomiteen til årsmøtet 2025.pdf

Sak 8

Valgkomitee

Innstilling

I forbindelse med at valgkomiteens leder går ut av valgkomiteen innstiller styret på at avtroppende styreleder går inn som leder av valgkomiteen dersom det ikke andre kandidater som melder seg på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Einar Marthinussen

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Alf Jakhelln
 - Roar Hveding
-

Styrets årsrapport

Årsrapport for Sameiet Fru Kroghs Brygge

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Einar Marthinussen

Styremedlem Patrice Aguilera

Styremedlem Vimal Kumar Badhwar

Styremedlem Karl-Johan Harry Gombrii

Varamedlem Carina Cosenza Luhr

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse frukrogh@styrerommet.no.

Vibbo: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Otterstads Revisjonskontor AS.

STYRETS ARBEID

Styret har siden årsmøtet i 2024 avholdt ti styremøter. Styrets leder har i tillegg deltatt på møtene i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum og i Tjuvholmen Infrastruktur kontaktutvalg som en av to valgte representanter fra sameiene på Holmen.

Styret har foruten løpende drift og forvaltning, arbeidet med mange saker.

Noen av de viktigste er gjengitt under.

Mye av høsten 2024 / våren 2025 ble brukt til å innhente, vurdere og kvalitetssikre tilbud på bytte til LED belysning i sameiets fellesarealer, oppganger, tekniske rom og Pluss seksjonen. Arbeidet med å bytte belysningen startet opp i april og ventes å være slutført medio juni.

Videre har styret fulgt opp sameiets økonomi tett og det er opprettet egen konto for boligseksjonenes vedlikeholdsfond. Tidligere innbetalinger er kvalitetssikret og avstemt og beløpet som kreves inn ble indeksregulert fra 1. januar 2025 tråd med årsmøtevedtak. Videre er det også opprettet en egen høyrentekonto hos OBOS som sikrer gode renteinntekter på våre øvrige innskudd. (3 mnd Nibor+ 0,35 %).

Det er i perioden inngått kontrakt med en ny leverandør av renholdstjenester som hadde oppstart 1. februar 2025. Bakgrunnen for bytte av leverandør var knyttet til mangelfull kvalitet i leveransene.

Vi har i samarbeid med Tjuvholmen Drift, fulgt opp en forsikrings sak knyttet til en mindre vannlekkasje fra tak/ventilasjon i Hus 81 som oppstod oktober 2023. Saken har fortsatt ikke funnet sin løsning og styret arbeider fortsatt med å få en endelig avklaring i denne saken.

Styret har gjennomgått og revidert oversikt og bestillingsrutiner knyttet til Sameiets nøkkelsystem i samarbeid med vertinne i Pluss. Tjuvholmen Drift har anbefalt at vi skifter låssylinder våre ytterdører slik at adgang til våre oppganger kun kan gjøres ved bruk av brikke. Dette for å redusere risiko for at uvedkommende får tilgang.

Vi har gjennom styreperioden avholdt flere kontaktmøter og hatt løpende dialog med Selvaag Pluss omkring tilbud, leveranser og vedlikehold. Karin Raanas ble fast ansatt som vertinne i juni 2024 etter å ha vikariert siden august 2023. Karin er utdannet ved Norsk Hotellhøyskole og har lang og variert erfaring fra servicebransjen. Styret vil oppfordre alle til å ta del i det tilbudet og fellesskapet Pluss-området representerer.

Vi har også siste år brukt noe tid på å følge opp manglende etterlevelse av husordensregler samt retningslinjer for bruk av Pluss- seksjonen. Styret er opptatt av at vi alle tar tilstrekkelig hensyn til hverandre og vil fortsette å påtale avvik, og om nødvendig benytte de sanksjoner som er tilgjengelig.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettet. Innkrevde felleskostnader er som budsjettet, men kostnader for næring, seksjon 1 og 2 ble noe lavere enn budsjettet. Differansen mellom innkrevde felleskostnader og kostnader for disse seksjonene er ført som kortsiktig gjeld.

Sum driftskostnader er kr 659 119 lavere enn budsjett. Dette skyldes flere forhold der de viktigste er at arbeidene med å bytte til LED først blir gjennomført i 2025. Videre ble også kostnadene til Tjuvholmen Infrastruktur lavere enn budsjettet. Disse lå i utgangspunktet an til å bli ca 10 % over budsjett, men som følge av opprydding i en tidligere feil endte kostnaden 10 % under budsjett. Energikostnadene endte noe lavere enn budsjettet og kostnader til vann og avløp ble høyere enn budsjett.

Årsresultatet endte 816 395 bedre enn budsjett noe som i all hovedsak forklares av at bytte til LED ikke ble utørt i 2024 og at det ikke var budsjettet med renteinntekter og kundeutbytte fra Gjensidige på hhv kr 195 049 og kr 33 720

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Selskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser selskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 6 107 244.

BUDSJETT 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 112 til drift og vedlikehold. I denne posten inngår vederlag til Selvaag Pluss på kr 1 745 112. Av de resterende kr 1.255.000 utgjør bytte av belysning til LED belysning i sameiets fellesarealer det største enkelttiltaket og er budsjettet til kr 800 000.

Tjuvholmen Infrastruktur

Kostnadene til Tjuvholmen Infrastruktur har de siste årene ligget på ca 3.000.000. Det er over tid arbeidet i TI-Brukerforum og kontaktutvalg med å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan for infrastrukturen på

Tjuvholmen basert på levetidsforventninger, fornyelsesbehov og kostnadsestimater for de neste 10-20 årene. Basert på dette arbeidet vil vi fra 2025 få et skift i Sameiets kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur på ca 30 %. Det er forventet at disse kostandene vil ligge på dette nivået i årene som kommer og at vi ved det unngår større svingninger fra variasjoner fra år til år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en 4 % økning for renovasjon, 15,8 % for vann- og avløp og underet for feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har stabilisert seg etter å ha økt betydelig de siste årene. I budsjettet er det lagt til grunn at energikostnadene på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken på Tjuvholmen og Sameiet Fru Kroghs Brygge. Samlet sett er det lagt til grunn en premieøkning på 25 %

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette dannet grunnlag for foreløpig fastsettelse og endring av felleskostnader for 2025 som fikk virkning fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr.917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fru Kroghs Brygge årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 089 395,-. Årsregnskapet 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- 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 selskapets 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 selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, 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 selskapet 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.

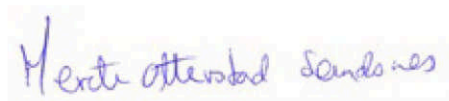
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 29.04.2025
Otterstads revisjonskontor A/S



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
ORG.NR. 913 418 719, KUNDENR. 2561

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 844 552	9 378 074	9 916 000	10 786 000
Andre inntekter		0	500 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 844 552	9 878 074	9 916 000	10 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 020	-53 970	-28 000	-31 020
Styrehonorar	4	-220 000	-170 000	-200 000	-220 000
Revisjonshonorar	5	-13 436	-13 585	-18 000	-18 720
Forretningsførerhonorar		-123 253	-117 213	-124 000	-130 200
Konsulenthonorar	6	-10 984	-24 636	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-2 043 318	-2 375 102	-2 602 000	-3 000 112
Forsikringer		-413 333	-321 803	-393 000	-525 000
Kommunale avgifter	8	-793 814	-394 349	-550 000	-649 000
Tjuvholmen Infrastruktur (TI)	9	-2 725 989	-3 079 238	-3 033 000	-4 063 000
Tjuvholmen Drift (TD)		-341 592	-319 901	-352 000	-352 000
Energi/fyring	10	-1 551 299	-1 612 453	-1 620 000	-1 620 000
TV-anlegg/bredbånd		-403 178	-372 650	-403 000	-419 120
Andre driftskostnader	11	-312 667	-266 766	-300 000	-312 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 983 881	-9 121 664	-9 643 000	-11 360 172
DRIFTSRESULTAT		860 671	756 410	273 000	-574 172
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	228 769	158 531	0	160 000
Finanskostnader	13	-45	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		228 724	158 531	0	160 000
ÅRSRESULTAT		1 089 395	914 941	273 000	-414 172
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 089 395	914 941		

SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
ORG.NR. 913 418 719, KUNDENR. 2561

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 649	38 875
Forskuddsbetalte kostnader		532 101	96 688
Andre kortsiktige fordringer	14	666 084	0
Driftskonto OBOS-banken		454 438	1 064 439
Sparekonto OBOS-banken		4 155 917	4 222 548
Sparekonto OBOS-banken II		1 086 799	785 863
SUM OMLØPSMIDLER		6 919 988	6 208 413
SUM EIENDELER		6 919 988	6 208 413
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	6 107 244	5 017 849
SUM EGENKAPITAL		6 107 244	5 017 849
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 716	113 246
Leverandørgjeld		273 854	668 228
Annen kortsiktig gjeld	16	480 174	409 090
SUM KORTSIKTIG GJELD		812 744	1 190 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 919 988	6 208 413
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.4.2025

Styret i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Einar Marthinussen

Patrice Aguilera

Vimal Kumar Badhwar

Karl-Johan Harry Gombrii

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	6 234 912
Service Plussbolig	1 709 820
Felleskostnader næringsseksjon 1, Spa	1 412 776
Felleskostnader serviceseksjon	306 360
Vedlikeholdsfond	162 528
Felleskostnader næringsseksjon 2, kontor	89 240
For mye innkrevd næringsseksjon 2, Kontor	-16 094
For mye innkrevd næringsseksjon 1, Spa	-54 990
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 844 552

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 220 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 436.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Marsh AS	-10 984
SUM KONSULENTHONORAR	-10 984

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 251
Drift/vedlikehold VVS	-10 888
Drift/vedlikehold elektro	-28 911
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 523
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 356
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 116
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 686 274
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 043 318

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-793 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-793 814

NOTE: 9**Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)****Kostnader Tjuvholment Infrastruktur AS (TI)**

Bolig	-2 260 168
Næring, seksjon 1 spa	-408 829
Næring, seksjon 2 kontor	-43 428
Serviceseksjonen	-13 564
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-2 725 989

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).

Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnadene pr. 31.12. hvert år.

Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS for 2024 som gir en god oversikt over hvilke kostnader som er fordelt sameiet er med i innkallingen.

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-230 460
Fjernvarme	-1 320 839
SUM ENERGI / FYRING	-1 551 299

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-26 305
Annet driftsmateriale	-2 031
Lyspærer og sikringer	-2 709
Renhold ved firmaer	-274 296
Andre fremmede tjenester	-1 189
Trykksaker	-36
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-3 062
Velferdskostnader	-3 014
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 667

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 181
Renter bank	180 282
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 586
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 720
SUM FINANSINNTEKTER	228 769

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-45
SUM FINANSKOSTNADER	-45

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota Tjuvholmen Infrastruktur	666 084
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	666 084

NOTE: 15**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2024	2023
Andel opptjent egenkapital bolig	2 194 197	1 515 686
Andel opptjent egenkapital serviceseksjonen	556 616	308 259
Vedlikeholdsfond 1	2 543 792	2 543 792
Vedlikeholdsfond 2	812 640	650 112
SUM EGENKAPITAL	6 107 244	5 017 849

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye innkrevd fra seksjon 1 spa i 2020	-233 765
For mye innkrevd fra seksjon 2 kontor i 2020	-25 230
Avregninger tidligere år seksjon 1 spa	-48 088
Avregninger tidligere år seksjon 2 kontor	-23 591
Avregning seksjon 1 spa 2023	-61 656
Avregning seksjon 2 kontor 2023	-16 759
Avregning seksjon 1 spa 2024	-54 990
Avregning seksjon 2 kontor 2024	-16 094
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-480 174

Gjelden til næringsseksjon 1 og 2 skyldes for mye innbetalt i felleskostnader.

Både i tidligere år, og i 2024 (jf. note 2).

2561 - Sameiet Fru Kroghs Brygge

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	S12561	S22561	S32561	BO2561	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1 357 786,20	73 145,93	2 016 180,00	6 397 440,00	9 844 552,13
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 357 786,20	73 145,93	2 016 180,00	6 397 440,00	9 844 552,13
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-3 846,48	-378,44	0,00	-26 795,08	-31 020,00
STYREHONORAR	-27 280,00	-2 684,00	0,00	-190 036,00	-220 000,00
REVISJONSHONORAR	-1 666,06	-163,92	0,00	-11 606,02	-13 436,00
FORR.FØRERHONORAR	-15 283,30	-1 503,68	0,00	-106 465,52	-123 252,50
KONSULENTHONORAR	-1 362,02	-134,00	0,00	-9 487,99	-10 984,01
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-44 273,44	-4 355,43	-1 686 273,72	-308 415,11	-2 043 317,70
FORSIKRINGER	-51 253,23	-5 042,66	0,00	-357 036,61	-413 332,50
KOMMUNALE AVGIFTER	-241 794,83	-5 003,65	-21 988,56	-525 026,60	-793 813,64
ANDRE ANLEGG	-408 829,00	-43 427,75	-13 564,05	-2 260 168,00	-2 725 988,80
KOSTN. UNDERUTVALG	-42 357,30	-4 167,59	0,00	-295 066,63	-341 591,52
ENERGI / FYRING	-509 431,53	-5 261,01	-45 996,69	-990 609,95	-1 551 299,18
KABEL- / TV-ANLEGG	0,00	0,00	0,00	-403 178,31	-403 178,31
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-38 770,78	-3 814,22	0,00	-270 082,17	-312 667,17
SUM DRIFTSKOSTNADER	386 147,97	-75 936,35	-1 767 823,02	-5 753 973,99	-8 983 881,33
DRIFTSRESULTAT:	-28 361,77	-2 790,42	248 356,98	643 466,01	860 670,80
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	28 367,35	2 790,97	0,00	197 610,98	228 769,30
FINANSKOSTNADER	-5,58	-0,55	0,00	-38,87	-45,00
RES. FINANSINNT/KOSTN.	28 361,77	2 790,42	0,00	197 572,11	228 724,30
RESULTAT	0,00	0,00	248 356,98	841 038,12	1 089 395,10

Sak nr..... Valg av styreleder og nytt styremedlem samt gjenvalg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

- a) Leder
- b) Styremedlemmer
- c) Medlemmer av valgkomiteen

Komiteen som har bestått av Alf H. Jakhelln, Roar Wedding og Wenche Skjæggestad innstiller følgende:

Innstilling fra valgkomiteen 2025:

- a) Vimal Badhwar - 2025 - 2027 (valg styreleder)
- b) Karl-Johan H. Gombrii - 2025 - 2026 (gjenvalg styremedlem)
Patrice Aguilera - 2025 - 2027 (gjenvalg styremedlem)
Pål Gjerstad - 2025 - 2027 (valg nytt styremedlem)

Ikke på valg i år:

Carina Cozensa Luhr - 2024 - 2026 (varamedlem)

Styret ber om at valgkomiteens innstilling støttes.

Valgkomité:

- c) Wenche Skjæggestad går ut av valgkomiteen. Nytt medlem velges blant seksjonseierne.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25

Selskapsnummer: 2561 Selskapsnavn: SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

Organisasjonsnummer: 913418719

Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Stort møterom Pluss.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Einar Marthinussen velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kathrine W. Sie foreslått. Som protokollvitner ble Einar Marthinussen og Karl-Johan Harry Gombrii foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 220.000

 Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ber om at valgkomiteens innstilling støttes

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Vimal Badhwar

Følgende stilte til valg:

Vimal Badhwar

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Patrice Aquillera

Pål Gjerstad

Følgende stilte til valg:

Patrice Aquillera

Pål Gjerstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Karl-Johan H. Gombrii

Følgende stilte til valg:

Karl-Johan H. Gombrii

8. Valgkomitee

Innstilling

I forbindelse med at valgkomiteens leder går ut av valgkomiteen innstiller styret på at avtroppende styreleder går inn som leder av valgkomiteen dersom det ikke andre kandidater som melder seg på årsmøtet.

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Einar Marthinussen

Følgende stilte til valg:

Einar Marthinussen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Roar Hveding

Alf Jakhelln

Følgende stilte til valg:

Roar Hveding

Alf Jakhelln

VEDTEKTER

Vedtatt på stiftelsesmøte 5.3.14
Endret i ordinært sameiermøte 11.04.16 (§ 1)
Endret i ordinært årsmøte 18.4.18 til ny eierseksjonslov
Endret i ordinært årsmøte 04.04.19 (§ 7)
Endret i ekstraordinært årsmøte 16.09.19 (§ 2)
Sist endret i ekstraordinært årsmøte 27.05.24 (§ 1, § 2, § 4, § 11)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Fru Kroghs Brygge (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 56 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 69 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. (butikker/restauranter/serveringssteder/kontorer/SPA) i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

Boligseksjonene er tilknyttet Pluss-konseptet ("Pluss-seksjonene"). En av Pluss-seksjonene – seksjon nr. 3 – er et serviceområde ("Serviceområdet") for de øvrige Pluss-seksjonene, hvor forskjellige servicetjenester utføres på basis av en serviceavtale med tjenesteleverandør. Serviceområdet eies av de øvrige Pluss-seksjonene i et tingsrettslig sameie.

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseier til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseieren skal også gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker og lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt atkomst over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

Dersom en seksjonseier, etter to forutgående varslinger, ikke gir adgang for slikt nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, kan eventuelle merkostnader knyttet til gjennomføring av det aktuelle tiltaket kreves dekket av seksjonseier.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene. Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med bestemmelsene i vedtektenes § 2 ovenfor, for eksempel ved begrensning av alminnelige åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TIkostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg, felles takterrasse og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader – fordelt mellom næringsseksjonene i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen, herunder kjøleanlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene/næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av næringsseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme fra Hafslund
- Kjøling fra Tjuvholmen energi
-

Med «næringsdelen» menes de fellesarealer, inklusive felles innretninger, som naturlig hører til næringsseksjonene. Tilsvarende definisjon gjelder for «boligdelen».

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader – fordelt mellom boligseksjonene i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, herunder felles takterrasse.
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme fra Hafslund
- For de boliger der dette er aktuelt: Kjøling fra Tjuvholmen Energi

I den utstrekning Pluss-seksjonene har egne ordninger og ikke benytter seg av fellesordningene, skal Pluss-seksjonene ikke delta i kostnadsfordelingen av slike fellesordninger.

Kostnadene til tjenesteleverandører for Pluss-tjenestene, fordeles mellom Pluss-seksjonene med lik andel på hver.

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- TI-kostnader (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)
- Kostnadene knyttet til tekniske rom og/eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk)

De felleskostnader som faller på Serviceområdet skal fordeles mellom Pluss-seksjonene ut fra sameieandelen i det tingsrettslige sameiet.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

§ 4 Boligdelens vedlikeholdsfond

Boligdelen avsetter hver måned kr 2 per bruksenhets areal eksklusiv tilleggssdel (jfr. § 1 tredje ledd). Det vil si at avsetningene følger samme fordelingsnøkkel som felleskostnadene. Avsetningene kan kun benyttes til nødvendige vedlikeholdsprosjekter og settes på egen bankkonto. Beløpet i første setning reguleres tilsvarende endringen i "konsumprisindeksen", og reguleres første gang 01.01.2025 med utgangspunkt i indeksens endring fra juli 2018 til oktober 2024. For senere reguleringer legges indeksens utvikling fra oktober til oktober til grunn.

§ 5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene, uansett om disse er tilleggsdeler til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 6 Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité som består av to til tre medlemmer. Valgkomitéen velges av ordinært årsmøte for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være medlemmer av valgkomitéen. Valgkomitéen skal avgi sin innstilling overfor styret etter frist bestemt av styret. Innstillingen legges frem for årsmøtet.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 4 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Næringsseksjonene kan stille med en representant i styret dersom de ønsker det. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag,

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

Det ordinære årsmøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning.
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer endrede rettigheter eller forpliktelser for næringsseksjonene sammenlignet med disse vedtektene, krever at næringsseksjonen(e) uttrykkelig sier seg enig(e).

§ 9 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 10 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås for inntil 5 år.

§ 11 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/området arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen.

Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn, varmepumpe, aircondition og markiser på fasade, balkonger/terrasser. Installasjoner som ikke er godkjent av styret kan fjernes for seksjonseiers regning.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Denne bestemmelse gjelder ikke for næringsseksjonene.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er a jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 12 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner, tørking av klær eller lagring på terrasser/balkonger/utearealer. Grilling på terrasser/balkonger/utearealer er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet. Det samme gjelder installering av boblebad.

Inntil Sameiet treffer vedtak om annet har boligseksjonene enerett til å bruke felles takterrasse.

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å plassere og ha plassert reklameskilt, logoer og lignende for sin/leietakernes virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Det skal ikke betales vederlag for denne retten. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram. Næringsseksjonenes eventuelle bruk av utearealer utenfor næringsseksjonene forutsetter avtale med Tjuvholmen Infrastruktur og/eller annen rettighetshaver til slik grunn. Sameiet kan ikke motsette seg bruk av utearealer til uteservering eller gatesalg.

Utvidelse av området for felles takterrasse (plan 9) krever uttrykkelig enighet fra eierne av seksjonene 70, 71, 72 og 73 for å anses vedtatt. Eventuell endring av denne vedtektsbestemmelsen krever uttrykkelig enighet fra disse seksjonseierne for å anses vedtatt.

Tjenesteleverandøren som betjener Serviceområdet skal ha vederlagsfri rett til å avholde arrangementer på Sameiets felles takterrasse, som er fellesareal. Sameiets styre skal varsles i god tid om slike arrangementer. For arrangementene gjelder Sameiets husordensregler og de øvrige retningslinjer som styret i Sameiet fastsetter.

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 13 Pålegg om salg – tvangsfravikelse

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

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. gjeldende eierseksjonslov.

§ 14 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 28.4.2015

Endret 11.4.16

Sist endret 27.05.24

1. INNLEDNING

1.1. Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og seksjonseier er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og tilhørende fellesarealer. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3. Meldinger fra styret til beboerne skal etterkommes.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREALER

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter/dører til garasjeanlegg, sykkelbod og søppelrom).

2.2. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utenfor innganger eller på felles takterrasse. Askebeger skal benyttes.

2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes i papircontainere i søppelrommet.

2.4. I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger og inngangspartier skal ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy eller leketøy. Personlig utsmykning av fellesarealer inklusive dørmatter er ikke tillatt.

2.5. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.6. Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde terrassen og sameiets utemøbler i orden. Møbler skal settes på plass etter bruk. Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill og kullgrill på takterrassen. Reglene for ro og orden gjelder også på takterrassen.

2.7. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.8. Besøkende kan kun benytte takterrasse og fellesområdet når de er i følge med beboer.

2.9. Fakler, fyrverkeri og bruk av åpen ild er ikke tillatt på eller i nærheten av fellesarealer, som for eksempel foran dørpartier eller på takterrasse.

3. ORDENSREGLER SERVICEOMRÅDET

Gjelder for beboere og andre besøkende i Serviceområdet:

3.1. Serviceområdet er tilgjengelig hver dag kl. 06.00 – 24.00. For å få tilgang til området må det benyttes et personlig nøkkelkort. Av hensyn til sikkerhet og sikring av verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider i forbindelse med arrangementer må avtales med vertskapet.

3.2. I Serviceområdets vil det være tilgang til aviser, magasiner, kaffe og te. Hver og en har ansvar for å rydde opp etter seg før man forlater området. Brukt servise plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov, se oppslag på kjøkkenet om hvordan dette gjøres. Hvis beboere har gjester i Serviceområdet må beboer være til stede og er ansvarlig for bruken.

3.3. Tjenestene som er omfattet av avtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon. Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker. I denne sammenheng menes ordinære utleieforhold som er omfattet av Husleieloven. Det ikke er tillatt å benytte Serviceområdet for leietakere i forbindelse med korttidsleie/«hotellutleie» av egen bolig; som f.eks. annonseres gjennom Airbnb og liknende tjenester.

3.4. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr til serviceområdet.

3.5. Reservasjon av selskapsrommet til private arrangementer gjøres i resepsjonen. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 23.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd av hensyn til alarmer og vakthold. Ved leie av selskapsrom til private arrangementer utover 23.00 gjelder sameiets generelle husordensregler med hensyn til støy og sjenanse overfor naboer. Vinduer og dører ut mot øvrig fellesareal skal holdes lukket etter kl. 23.00. Når serviceområdet benyttes til private selskap/arrangement er beboeren pliktig til selv å være til stede, og er ansvarlig for at gjestene overholder husordensreglene.

3.6. Loungeområdet er forbeholdt husets beboere og deres gjester og skal ikke benyttes i forbindelse med arrangementer i møterom eller selskapsrommet.

3.7. Det er kun selskapsrom og møterom som kan benyttes til næringsformål. Forøvrig henvises det til avtale for leie av selskapsrom og møterom som må bestilles på forhånd.

3.8. Det vil være mulig for beboerne å benytte Serviceområdets kjøkken for tilberedelse av mat til private arrangement. På kjøkkenet henger det oppslag om rutiner i forbindelse med tilberedning av mat, renhold og oppvask. Av hensyn til mange brukere er det viktig at hygienekrav overholdes.

3.9. Takterrassen kan ikke brukes til private arrangement. Det er ikke tillatt å medbringe grupper som vil være til hinder for at beboere kan benytte terrassen.

3.10. Beboer PC i serviceområdet er til felles bruk. Det er ikke tillatt med nedlastninger av programmer eller annen bruk som kan være skadelig for maskinen eller som er ulovlig eller støtende. For større utskriftsjobber eller kopiering, kontakt vertskapet for priser. Trådløst nettverk er tilgjengelig i Serviceområdet, kontakt vertskapet for passord.

3.11. Treningsrommet kan benyttes fra kl. 05.00 om morgenen. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk. Beboerne benytter treningsrommet og treningsutstyret på eget ansvar. Mindreårige barn har ikke lov til å oppholde seg i treningsrommet uten

tilsyn av voksne. Treningsrommet er forbeholdt beboere, unntatt personlig trener eller instruktør.

3.12. Gjesterommet kan leies for inntil tre netter sammenhengende. Gjesterommet kan kun reserveres for gjester av beboere på Fru Kroghs Brygge og kan ikke fremleies eller nyttes til kommersielle formål.

3.13. Skade på inventar og utstyr i serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.

3.14. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til styret i boligsameiet.

Det gjelder egne rutiner for bruk av kjøkken, selskapsrom og gjesterom.

4. BALKONGER

4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

4.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.

4.3. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, pappkartonger, sykler o.l. på balkongene.

4.4. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke er til sjenanse for andre beboere.

4.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerd, dog kan styret gi dispensasjon i spesielle tilfeller. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.

4.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4.7. Installering av boblebad og lignende på balkong er ikke tillatt.

5. LEILIGHETER

5.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

5.2. Plumbo må ikke benyttes ved tett avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester (Tjuvholmen Drift) ved tett avløp.

6. RO OG ORDEN

6.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.

6.2. I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

6.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer. Dog må ovennevnte punkt. 6.1 og 6.2 overholdes.

6.4. Av hensyn til vask og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i

fellesarealene (se også punkt 2.4 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

6.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

6.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 til 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til 16.00.

6.7. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager.

6.8. Mating av fugler samt montering av fuglebrett/kasser er ikke tillatt.

7. SKILT OG OPPSLAG

7.1. Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres. Midlertidig merking av ovennevnte er ikke tillatt.

7.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje. Oppslag må merkes med dato og fjernes innen 4 uker.

8. ANTENNE

8.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

8.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabolantenner o.l. utenfor leilighetene samt på balkonger.

9. SØPPEL

9.1. Søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne i søppelrommet i samsvar med merket sorteringssystem.

9.2. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall, eller annet farlig avfall i containerne.

9.3. Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

10. BODER OG SYKKELPARKERING

10.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv besørge renhold og holde boden låst.

10.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

10.3. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10.4. Det er ikke lov å oppbevare drivmidler som bensin, diesel o.l. i bodene grunnet brannfare.

10.5. Sykler skal plasseres i sykkelstativ i sameiets eller i parkeringshusets sykkelbod. Det kan kun oppbevares én sykkel per beboer. Det er ikke tillatt å plassere sykler i

oppgangen. Sykler som festes til lyktestolper og lignende på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten varsel.

11. BRANNSIKKERHET

11.1. Beboer er ansvarlig for å besørge brannsikkerhet i egen bolig og fellesarealer.

11.2. Beboer plikter å gjøre seg kjent med brannslukningsutstyret og instruksene i Boligpermen. Se nettsiden <http://boligperm.fdvweb.no/>

11.3. Sprinkelkiler: I hver leilighet skal det ligge en kile. Det er beboeren sin plikt å gjøre seg kjent med hvor denne ligger til enhver tid. Dette for å forhindre store vannskader i de tilfeller denne blir utløst ved et uhell.

12. DYREHOLD

12.1. Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til påtakelig sjenanse for naboene. Dyr skal holdes i bånd eller i bur i trappoppganger og heiser.

12.2. Dyreeier må ta behørig hensyn til renhold og hygiene.

12.3. Styret vil kun vurdere skriftlige, vel begrunnede klager på overtredelse av pkt. 12.1-2.

13. TRYGGHET

13.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

13.2. Det er ikke tillatt å slippe inn personer du ikke kjenner via calling-anlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

14. MELDEPLIKT

14.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

14.2. Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor seksjonseiernes leilighet har fått utlevert husordensreglene.

15. SANKSJONER

15.1. Seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller seksjonseiernes eiendeler utført av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

15.2. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.

15.3. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av husordensreglene kan belastes seksjonseier av husstand som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

16. ENDRINGER

Sameiermøtet kan med rent flertall (50 %) endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2533

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 10:00 og lukker 5. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2533>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag: Endring av vedtektene §2, nytt 9. ledd
7. Innkomne forslag: Endring av vedtektene §3, nytt 7. ledd
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Wenche Skjeggestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 2533 Tjuvholmen 510-15.pdf
2. Regnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 55 000.

Sak 6

Innkommne forslag: Endring av vedtektene §2, nytt 9. ledd

Forslag fremmet av:

Tjuvholmen Parkering AS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Tjuvholmen parkering AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §2, nytt 9. ledd:

Alle seksjonseiere kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonens eier.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Det er synes unødvendig å vedtektsfeste dette. Andelseierne kan ta kontakt med styret ved behov for innsyn i forsikringspolisen, så vil styret gi dette. Vedtektene bør være enklest mulig å sette

seg inn i, derfor bør de heller ikke reguleres for mye. Styret kan ikke se noe som hindrer at man får innsyn i forsikringspolisen eller noe som tilsier at man ikke kan få det, slik vedtektene og praksis er i dag.

Styret oppfordrer derfor andelseierne til å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget endres i tråd med vedtektene

Sak 7

Innkommne forslag: Endring av vedtektene §3, nytt 7. ledd

Forslag fremmet av:

Tjuvholmen parkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og for å unngå korreksjoner i ettertid, er det viktig for Tjuvholmen Parkering AS å ha tilgang til sameiets regnskap. TP AS viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive plassene. For å sikre at det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §3, nytt 7. ledd:

«Tjuvholmen Parkering AS har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Tjuvholmen Parkering AS plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.

Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det er utformet. Det vil være noe merkelig at en andelseier skal få vedtektsfestet en rett ingen andre har. Dette kan også være i strid med eierseksjonsloven §47 fjerde ledd. Det bør også være en saklig grunn til en slik forespørsel som heller ikke kommer frem av forslaget.

Styret oppfordrer derfor andelseierne til å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Bjørn Ottersland

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Roang
 - Ole Richard Anfinnsen
-

Styrets årsrapport

Sameiet har i 2024 vært i ordinær drift.

Styret har primært hatt fokus på oppfølging av løpende drift, vedlikehold og administrativ økonomi.

Det gjort utbedringer av utgangene i 510-15, herunder automatikkdør, maling og diverse skilting. Renholdet er ytterligere forbedret. Overgang fra MER til Wattif er gjennomført. Behandling av strengere brann og sikkerhetskrav. Samarbeidet med Parkeringsutvalget og Tjuvholmen Drift fungerer fint. Det er nesten ikke registret tilfeller av ulovligheter i 510-15.

Garasjeanleggets tilstand

Garasjeanlegget vurderes til å være i bra stand. Det har de siste årene vært gjennomført flere større vedlikeholdsarbeider. Både veggene ved nedkjøringen fra Filipstad, varmekablene i nedkjøring til parkeringshuset på Holmen, og maling av kjørebane og utbedring av riss i fellesanlegget på Holmen, samt utbedring av riss i betongdekker inne i de enkelte sameiene bidrar til både forebygging og til at anlegget er i god stand. Det er identifisert behov for maling av felles kjørebane fra Filipstad ut til Holmen og vårt sameie vil få en relativt liten andel av kostnadene til dette. Et forebyggende vedlikeholdstiltak for å unngå slitasje på kjøreveier og parkeringsplasser er å forby, eller på annen måte redusere bruk av piggdekk på kjøreveier og i parkeringsanlegget. Andel av kjøretøy som har piggdekk er relativt lav noe som er positivt ifht fremtidig vedlikehold.

Parkeringsystem

Parkeringshuset på Tjuvholmen benytter skiltgjenkjenning i forbindelse med den kommersielle parkeringen. Ved innkjøring blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay. Skiltet blir registrert på nytt ved innkjøring i Sameiet for å unngå at det blir registrert noen avgiftsbelagte parkering. Denne funksjonaliteten kan også benyttes til automatisk åpning av porten inn til sameiet fremfor bruk av brikke. Dette fordrer imidlertid at bilens skilt blir registrert i seksjonseiers Autopay-profil. Profil og tilgang til løsningen tildeles av styret og knyttes til p-plass og eierens mailadresse. Fordelen med denne løsningen er at porten åpnes automatisk når man kjører opp mot den fremfor å benytte adkomstbrikke. Det anbefales likevel å ha adkomstbrikke liggende i bilen for manuell portåpning for det tilfelle skilt ikke er registrert eller løsningen skulle være ute av drift. Bestilling av adkomstbrikker til garasjen gjøres som vanlig via www.boligperm.no Adkomstbrikken er den samme som til inngangsdør til bolig.

Ladeanlegg for Elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle seksjoner å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å knytte seg til anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør Wattif. Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt og montert via Wattif. Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er også i 2023 gjennomført årlig kontroll av hele anlegget inkludert ladere uten at det påvist feil eller mangler. Pris pr. kwh for strøm til lading fastsettes av styret basert på endringer i strømprisene og justeres i takt med endringer i markedet. Sameiet har, i likhet med de øvrige parkeringssameier på Tjuvholmen, avtale med Fjordkraft om kjøp av strøm til spotpriser i en flåteavtale under Newsec.

Omsetning av garasjeplasser

Vedtektenes § 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon og kan kun selges med boligseksjonen, eller til andre i det boligsameiet man tilhører – ingen andre. De som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet leiligheten, kan kun overdra sin andel i forbindelse med salg av leiligheten. Dette fordi boliglovgivningen krever at en boenhet skal ha en bod utenfor leiligheten på

minimum 5 kvadratmeter. Det er tinglyst urådighet på alle seksjoner i 510-15 som lyder slik: Seksjonen kan i utgangspunktet bare overdras med GRN. 210, BNR 56, SNR XX i Oslo. (Boligseksjonen) Unntak : seksjonen kan overdras til noen som til en hver tid er eier av annen seksjon i GNR. 210, BNR 56 i Oslo.

Boder

Det er 35 seksjoner som har bod i bakkant av sin parkeringsplass. Seksjoner med bod faktureres i.h.t. vedtektene med et tillegg i felleskostnadene på 10 %. Det må ikke lagres eksplosjonsfarlig materiale i bodene. Det er heller ikke tillatt å tildekke bodene, eller anledning til å montere egen port / vegg som dekker hele parkeringsplassen. Dette på grunn av brannkrav til sprinkelanlegg og innsyn. Unntak for dette kan gjøres ved søknad til Plan og bygg, sameiets styre, og Tjuvholmen drift. Det vil da bli stilt krav om montering av flere sprinkelhoder i taket.

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr.917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen 510-15

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-15 årsregnskap som viser et underskudd på kr 97 571,-. Årsregnskapet 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 selskapets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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:

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, 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 selskapet 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oppegård, 22.04.2025
Otterstads revisjonskontor A/S



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15
ORG.NR. 921 037 287, KUNDENR. 2533

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	638 820	640 060	639 000	639 000
Ladeinntekter EL-bil	3	111 035	153 393	132 000	132 000
Andre inntekter		0	845 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		749 855	1 638 453	771 000	771 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	50 000	-5 288	-8 000	-10 000
Styrehonorar	5	-50 000	-37 500	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-14 942	-12 320	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-35 665	-33 918	-38 000	-40 000
Konsulenthonorar	7	-19 080	-13 581	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-264 149	-45 290	-253 000	-150 000
Forsikringer		0	0	0	-49 000
Ladekostnader EL-bil		-71 225	-80 201	-85 000	-85 000
Sameiet Tjuvholmen 510-7		-166 349	-570 886	-103 000	-66 400
Tjuvholmen Infrastruktur AS		-199 456	-238 655	-155 000	-99 600
Kostnader sameie Tjuvholmen Drift AS		0	0	-40 000	-124 000
		-65 319	-58 510	-55 000	-56 000
Energi/fyring	9	-28 063	-29 004	-13 000	-40 000
Andre driftskostnader	10	-2 729	-2 901	-3 000	-3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-866 978	-1 128 053	-838 000	-813 000
DRIFTSRESULTAT		-117 123	510 400	-67 000	-42 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 552	6 983	0	8 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 552	6 983	0	8 000
ÅRSRESULTAT		-97 571	517 383	-67 000	-34 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	517 383		
Fra opptjent egenkapital		-97 571	0		

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15
ORG.NR. 921 037 287, KUNDENR. 2533

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 523	16 604
Forskuddsbetalte kostnader		48 949	38 814
Andre kortsiktige fordringer	12	21 906	23 575
Driftskonto OBOS-banken		22 676	171 233
Sparekonto OBOS-banken		523 751	505 482
SUM OMLØPSMIDLER		637 805	755 708
SUM EIENDELER		637 805	755 708
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		525 575	623 146
SUM EGENKAPITAL		525 575	623 146
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 615	13 161
Leverandørgjeld		103 215	49 650
Skyldige offentlige avgifter		0	7 050
Annen kortsiktig gjeld	13	2 400	62 701
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 230	132 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		637 805	755 708

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-15

Tore Bjørn Ottersland Ole Rickhard Anfinnsen Jan Roang

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad garasje	612 360
Felleskostnad bod	26 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	638 820

NOTE: 3**Elbil****INNETEKTER ELBIL**

Mer Norway, A-konto utbetalinger 2024	97 299
Mer Norway, for mye utbetalt A-konto 2023, tilbakebetalt 2024	12 701
Mer Norway, for mye utbetalt A-konto 2024, tilbakebetalt 2025	1 035
SUM INNETEKTER ELBIL	111 035

KOSTNADER ELBIL

Strøm lading	-71 225
TLS Elektro AS, kontroll av ladeanlegg	-7 325
SUM KOSTNADER ELBIL	-78 550

SUM ELBIL	32 485
------------------	---------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Andre personalkostnader	57 050
SUM PERSONALKOSTNADER	50 000

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 942.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 080
SUM KONSULENTHONORAR	-19 080

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-180 970
Drift/vedlikehold elektro	-7 325
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 354
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-264 149

NOTE: 9**Energi/fyring**

Fjordkraft fellesstrøm i 510-15	28 063
Strømkostnader 510-7 Sameiet Tjuvholmen	40 695
Strømkostnader viderefakturert 510-7 Sameiet Tjuvholmen	-40 695
SUM ENERGI/FYRING	28 063

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-213
Andre kontorkostnader	-1
Bank- og kortgebyr	-2 515
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 729

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	19 441
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
SUM FINANSINNTEKTER	19 552

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader desember 2024, fakturert i 2025	3 114
Sameiet Tjuvholmen 510-7, andel stømkostnad 3. kvartal 2024	11 592
Sameiet Tjuvholmen 510-7, andel stømkostnad 4. kvartal 2024	7 200
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 906

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Til gode dødsbo	-2 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 400

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 11 dager

Siste dato for avstemning er 5.05.25

Selskapsnummer: 2533 Selskapsnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørnar Sollie er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Wenche Skjeggestad er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 55 000.

For

Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Endring av vedtektene §2, nytt 9. ledd

Forslaget endres i tråd med vedtektene

For

Mot

Sak 7 Innkomne forslag: Endring av vedtektene §3, nytt 7. ledd

Vedtektene endres i tråd med forslaget

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tore Bjørn Ottersland

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jan Roang

Ole Richard Anfinnsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15

Organisasjonsnummer: 921037287

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 10:00 til 5. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Bjørnar Sollie er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Wenche Skjeggestad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 55 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Innkomne forslag: Endring av vedtektene §2, nytt 9. ledd

Fremmet av: Tjuvholmen Parkering AS

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Tjuvholmen parkering AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §2, nytt 9. ledd:

Alle seksjonseiere kan i forbindelse med skadesaker eller låneoptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonens eier.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Det er synes unødvendig å vedtektsfeste dette. Andelseierne kan ta kontakt med styret ved behov for innsyn i forsikringspolisen, så vil styret gi dette. Vedtektene bør være enklest mulig å sette seg inn i, derfor bør de heller ikke reguleres for mye. Styret kan ikke se noe som hindrer at man får innsyn i forsikringspolisen eller noe som tilsier at man ikke kan få det, slik vedtektene og praksis er i dag.

Styret oppfordrer derfor andelseierne til å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak:

Forslaget endres i tråd med vedtektene

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 11
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Innkomne forslag: Endring av vedtektene §3, nytt 7. ledd

Fremmet av: Tjuvholmen parkering

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og for å unngå korreksjoner i ettertid, er det viktig for Tjuvholmen Parkering AS å ha tilgang til sameiets regnskap. TP AS viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive plassene. For å sikre at det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå.. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §3, nytt 7. ledd:

«Tjuvholmen Parkering AS har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Tjuvholmen Parkering AS plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.

Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det er utformet. Det vil være noe merkelig at en andelseier skal få vedtektsfestet en rett ingen andre har. Dette kan også være i strid med eierseksjonsloven §47 fjerde ledd. Det bør også være en saklig grunn til en slik forespørsel som heller ikke kommer frem av forslaget.

Styret oppfordrer derfor andelseierne til å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres i tråd med forslaget

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35
Antall stemmer mot vedtaket: 11
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Bjørn Ottersland (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Bjørn Ottersland

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Richard Anfinnsen (46 stemmer)

Jan Roang (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Richard Anfinnsen

Jan Roang

VEDTEKTER FOR SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15

Vedtatt på ordinært årsmøte 05.mai 2025

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner, bakgrunn

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen 510-15 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen:

gnr. 510 bnr. 15 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 81 næringsseksjoner, i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt med lik andel på hver uavhengig av areal. Seksjonene består av parkeringsplasser, lagerarealer m.v. Seksjon 1-3 og 6-37 har i tillegg til parkeringsplass bod – eller plass for bod - i tilknytning til sin seksjon. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

Eiendommen har tinglyst rett til kjøreatkomst over gnr. 510 bnr. 1 og bnr. 7 i Oslo. Herav følger også plikt til å dekke forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av atkomstarealene på annen eiendom, herunder plikt til å dekke andel av kostnader til reparasjoner, fornyelser m.v. Det er tinglyst rettigheter til parkeringsplasser, boder og sykkelparkeringsplasser på Eiendommen.

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt. Hver seksjonseier har plikt til å respektere de bruksrettserklæringene som er tinglyst på Eiendommen, uavhengig av om disse er tinglyst før eller etter seksjoneringen.

Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den/de aktuelle boligseksjonene de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre i det/de aktuelle boligsameiene. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes.

Eiere av seksjoner som driver utleie av parkeringsplasser på sine seksjoner har tidsubegrenset rett til for egen kostnad å gjennomføre alle tiltak som til enhver tid måtte være nødvendige for utleien, som f.eks. å sette opp, flytte og ha stående gjerder, porter, bommer, eventuelle andre atkomstinnretninger, kortautomater, betalingsautomater o.l. på fellesarealene. Det skal ikke betales noe vederlag for disse rettighetene, men de angitte seksjonseierne skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for bruksrettsarealet med innretninger. I vedlikeholdsansvaret inngår også

ansvaret for eventuelle utskiftninger. Det skal etableres ordninger som sikrer at eierne av de øvrige seksjonene får tilgang til sine seksjoner uten å måtte betale parkeringsavgift. Dersom utleien avsluttes, skal vedkommende seksjonseier/seksjonseiere for egen kostnad fjerne tiltakene og sette fellesarealene tilbake til sin opprinnelige stand, med mindre Sameiet ønsker å overta tiltakene. Disse skal i så fall overtas av Sameiet vederlagsfritt.

Seksjonseiere som har to seksjoner ved siden av hverandre innenfor betongskilleveggene, har en tidsbegrenset rett til å sette opp port på sine seksjoner ut mot fellesarealet, forutsatt at porten ikke er til hinder for at hver av de to seksjonene beholder atkomsten mot fellesarealet og forutsatt at slik port ikke er i strid med brannkravene og andre offentlige krav for Eiendommen. Rettighetshaverne besørger og bekoster installering av porten og innhenter de offentlige tillatelser for dette som måtte være nødvendige. Alle drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder utskiftningskostnader og kostnader til eventuelt å fjerne porten, dekkes av rettighetshaver som eier av porten.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven.

Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseierne skal gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker eller lignende beliggende på seksjoner, samt atkomst over seksjonene til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

Seksjon 1 har evigvarende og vederlagsfri bruksrett til den del av fellesarealet som ligger mellom seksjon 1 og porten inn til sameiet. Bruksretten gis på det vilkår at seksjon 1 besørger og bekoster drift og vedlikehold av bruksrettsområdet. Sameiet har rett til å la elektriske installasjoner som er fastmontert på veggen bli stående, og har rett til eventuelt å bytte ut disse med tilsvarende oppgraderte installasjoner.

Alle seksjonseiere kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonens eier

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader anses også Eiendommens forholdsmessige andel av kostnadene til felles infrastruktur, uavhengig av om disse faktureres via Tjuvholmen Infrastruktur AS eller av annen instans (som [f.eks. et](#) veilag).

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Rengjøringskostnader for atkomstarealene på og utenfor Eiendommen dekkes av seksjonseierne med lik andel på hver. Seksjonseier som driver utleie av parkeringsplasser, jf § 2 fjerde ledd, har rett til å foreta rengjøringer i tillegg til dem som gjennomføres av Sameiet, mot å dekke samtlige kostnader for slike rengjøringer.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseierne etter målt forbruk. Eiere av el-bilplasser skal dekke installeringskostnadene for el-bilstikk og for særskilte målere, i den utstrekning det er krav til dette.

Seksjoner som har bod – eller plass for bod - tilknyttet sin eierseksjon skal belastes 10% mer i felleskostnader enn seksjoner som ikke har bod i tilknytning til seksjonen.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

Tjuvholmen Parkering AS har innsynsret i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Tjuvholmen Parkering AS plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne mota utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørslar. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.

§ 4 Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Vedlikehold av elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3-5 medlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Årsmøtet kan velge varamedlemmer til styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal også behandle overdragelser og påse at omsetningsbegrensningene overholdes, jf § 2 tredje ledd.

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele prokura.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier skal sørge for at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte kontakt opplysninger om seksjonseieren, herunder korrekt e-postadresse.

I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. Velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk. Eventuelle endring av bestemmelsene i vedtektenes § 2 tredje ledd krever enstemmighet blant seksjonseierne. Eventuell endring av vedtektene § 2 fjerde-femte ledd krever tilslutning fra eierne av de aktuelle seksjonene.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det kan besluttes med to tredjedels flertall på årsmøtet at forretningsføreravtalen skal gjøres uoppsigelig fra sameiets side, dog ikke for mer enn 5 år fra inngåelsen av avtalen.

§ 9 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskifting av porter og inngangsdører, endring av farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggets/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen. Det kreves også forutgående godkjenning av styret. Etableringer eller endringer etter § 2 fjerde ledd krever ikke styregodkjenning.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle styret om de bygningsmessige endringer som foretas i de enkelte seksjonene, slik at styret til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for Eiendommen. Dette gjelder også for etableringer eller endringer etter § 2 fjerde-femte ledd. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som styret eller forretningsfører måtte be om.

Det skal ikke under noen omstendighet borres hull i dekket av fare for hull på membran.

§ 10 Særlige regler vedrørende fellesarealer

Inngangspartier, porter, kjørebener og øvrige fellesarealer vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 12 Særlige bestemmelser

Seksjon 1, 2 og 3 har etablert og godkjent rett til egen garasjeport foran sine respektive plasser. Det påhviler de ovennevnte seksjoner selv å ivareta brannsikkerheten innenfor seksjonen herunder funksjonskrav tilknyttet sprinkleranlegg. Seksjonene plikter å gi sameiet adgang til service på felles infrastruktur som er montert innenfor seksjonene.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Dyna brygge 6, 0252 Oslo
Gnr. 210, Bnr. 56, Snr. 28 og Gnr. 510, Bnr. 15, Snr. 50, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159260092

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Jon Kvisgaard

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 901 42 000

E-post:

jon.kvisgaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon