



PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

DYNA BRYGGE 3

Vedlegg

Tilstrandsrapport

Selgers Egenerklæring

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Årsmøtedokumenter

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter garasje

Ferdigattest og byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart

Tilstandsrapport



Eiet seksjon



Dyna brygge 3 , 0252 OSLO



OSLO kommune



gnr. 210, bnr. 58, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 18778-1758

Referansenummer: QL1893

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. I. Vambeseth', is written over a light gray rectangular background.

Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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, annek, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt vedlikeholdt bolig.

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Eiet seksjon - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 40. 2 balkongskyvedører med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

2 balkonger med tregulv og rekkverk i glass og stål. Utelampe og strømuttak. Motoriserte markiser. Infra-varmelamper på den store balkongen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og teppe på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,49 meter i stue og ca. 2,20 i entré.

Normal bruksslitasje på overflater.
Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 7 mm gjennom rommet i stue og 5 mm i soverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Det kan allikevel ikke garanteres at alle rom er uten avvik.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Gasspeis i stue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer og ferdigattest.
Fliser på vegg. Malt himling med downlights.
Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 27 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved sluk eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til

en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra garderobe i entré som er tilliggende til dusjonen i bad.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: 405 ved 24,3 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent fordi vegg er bygget med stålsvill.

Hull ble plombert med plastlokk.

Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på aktuelt boret er det ingen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer og ferdigattest.
Fliser på vegg. Malt himling med downlights.
Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 47 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og stålsluk under badekar og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved ved sluke eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra garderobe i soverom som er tilliggende til dusjonen i bad.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: 46,7% ved 25,2 grader celsius.

Beskrivelse av eiendommen

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: 12,9%

Hull ble plombert med plastlokk.

Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på aktuelt borested er det ingen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert i himling over badekar. Det er besiktiget i rørskap.

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

Boligen har balansert ventilasjon.

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Ikke besiktiget.

Felles varmtvann i bygget. Ikke besiktiget.

Vannbåren varme til radiatorer knyttet til fjernvarme. Fordelerstokk er i himling i bad over badekar.

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 11

fordelingskurser. Overspenningsvern.

Sentralt brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og pulverapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

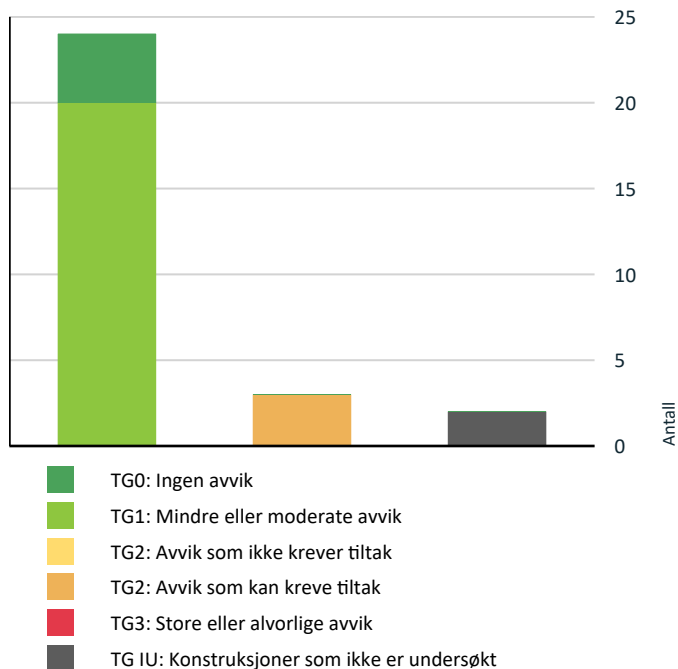
Eiet seksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er funnet på PBEs digitale side på sakinnsyn. Det er avvik fra tegninger ved at det er satt opp vegger i deler av stue og innredet til et soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler. Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3-80 P Professional krysslaser. Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Anvendelse

Eget bruk

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 40. 2 balkongskyvedører med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 balkonger med tregulv og rekkverk i glass og stål. Utelampe og strømuttak. Motoriserte markiser. Infra-varmelamper på den store balkongen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og teppe på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,49 meter i stue og ca. 2,20 i entré.

Normal bruksslitasje på overflater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 7 mm gjennom rommet i stue og 5 mm i soverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Det kan allikevel ikke garanteres at alle rom er uten avvik.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

TG 0 Radon

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

TG 1 Gasspeis

Gasspeis i stue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og ferdigattest.

Årstall: 2013 Kilde: Offentlig informasjon



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 27 mm.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved sluk eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklistene fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivarettatt.



Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tilstandsgrad settes fordi det ikke er synlig drensspalte, inspeksjonsluke eller dokumentasjon på utførelse av innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens: Hensikten med lekkasjevarsler (drensspalte i nedre del av vegg under toalett) er for å tidlig kunne oppdage en lekkasje i systernekkasse ved at vannet renner ut på badegulvet. Uten denne spalten vil vann kunne samles opp i kassen bak toalettet og forårsake en vannskade.



5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

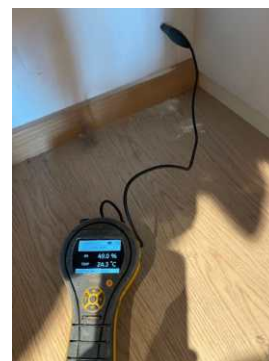
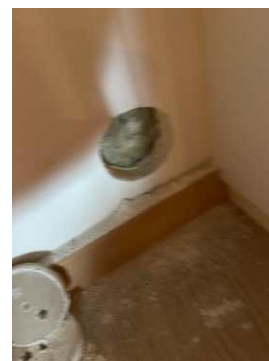
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra garderobe i entré som er tilliggende til dusjsonen i bad.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: 405 ved 24,3 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent fordi vegg er bygget med ståsvill.

Hull ble plombert med plastlokk.

Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på aktuelt borested er det ingen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder.



5. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og ferdigattest.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

Årstall: 2013 Kilde: Offentlig informasjon

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 47 mm.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og stålsluk under badekar og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved ved sluke eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.



5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens: Hensikten med lekkasjevarsler (drensspalte i nedre del av vegg under toalett) er for å tidlig kunne oppdage en lekkasje i sisternekasse ved at vannet renner ut på badegulvet. Uten denne spalten vil vann kunne samles opp i kassen bak toalettet og forårsake en vannskade.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

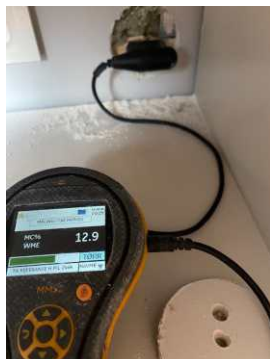
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra garderobe i soverom som er tilliggende til dusjsonen i bad.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: 46,7% ved 25,2 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: 12,9%

Hull ble plombert med plastlokk.

Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på aktuelt borested er det ingen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.



Tilstandsrapport



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert i himling over badekar. Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

I soverommet som er bygget i deler av stuen er det ikke tilluftsventil knyttet til det balanserte ventilasjonsanlegget. Dog er det spalte under dør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon er viktig for innneklimaet i boligen. Manglende ventilasjon kan føre til kondensproblematikk ved at oppvarmet inneluft kondenserer på de kaldeste overflatene som vinduer og i hjørner/de stedene hvor det er dårligst isolasjon.

TG IU Varmesentral

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Ikke besiktiget.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann i bygget. Ikke besiktiget.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer knyttet til fjernvarme. Fordelerstokk er i himling i bad over badekar.

Tilstandsrapport



TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 11 fordelingskurser. Overspenningsvern.

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.
2013 Nybygg 2013
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

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 14. august 2014 som omhandler hele anlegget, nybygg.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 20.02.2024 som omhandler elektroarbeider i forbindelse med etablering av soverom.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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

Generell kommentar

Nybygg fra 2013 med samsvarserklæring og samsvarserklæring på utvidelse i 2024. Ut i fra min kunnskap er det ikke behov for utvidet el-kontroll, men jeg er ikke fagkyndig på området. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon og enkel kontroll av synlige deler av anlegget. Det er ikke foretatt noen inngrep eller bruk av måleutstyr da dette må gjøres av fagkyndige.

Tilstandsrapport



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

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

Sentralt brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og pulverapparat.

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



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

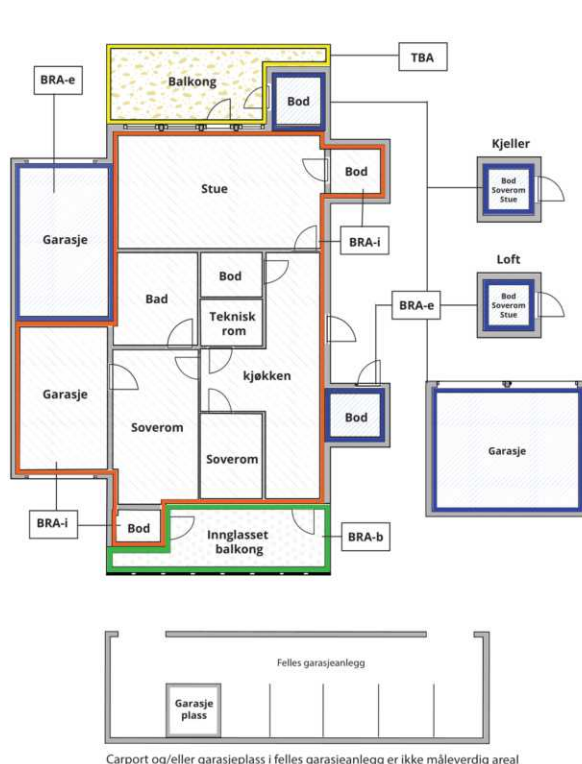
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	119			119	22
Kjeller		15		15	
SUM	119	15			22
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Bad, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Bod		
Kjeller		Bod, Bod 2, Bod 3	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har skråvegger og det er vanskelig å få gjennomgående mål og referansepunkter noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er funnet på PBEs digitale side på sakinnsyn. Det er avvik fra tegninger ved at det er satt opp vegger i deler av stue og innredet til et soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er bygget soverom og utført elektroarbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Eiet seksjon	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	115	4

Kommentar

Eiet seksjon

Det er utgang fra soverom til balkong på ca. 5 m²

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 17 m².

Kjellerbod i naboblokk merket 83-5-11 er målt til ca. 5,3 m². I tillegg er det to boder innenfor garasjeplassene som er merket 2426 og 2425 og er målt til ca. 5 m² hver (totalt 10,1 m²)

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Garasjeplass for to biler med ladestasjon i felles garasjeanlegg.

Heis i bygget: 13 personer/1000 kg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør
	Tønnes Tønnesen	Eiers far

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	58		24	927.2 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Dyna brygge 3

Hjemmelshaver

Johannessen Egil Andreas, Tønnesen Olga
Lisabeth

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Dyna Brygge 3,5 7, og 9	118 / 6478	OBF tlf. 22 12 23 40	913822595

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig , med private interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Siste hjemmelsovergang

År

2024

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

83420927

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.09.2025	Oversendt av megler elektronisk	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	04.09.2025	Oversendt av megler elektronisk	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.09.2025	Oversendt av megler elektronisk	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

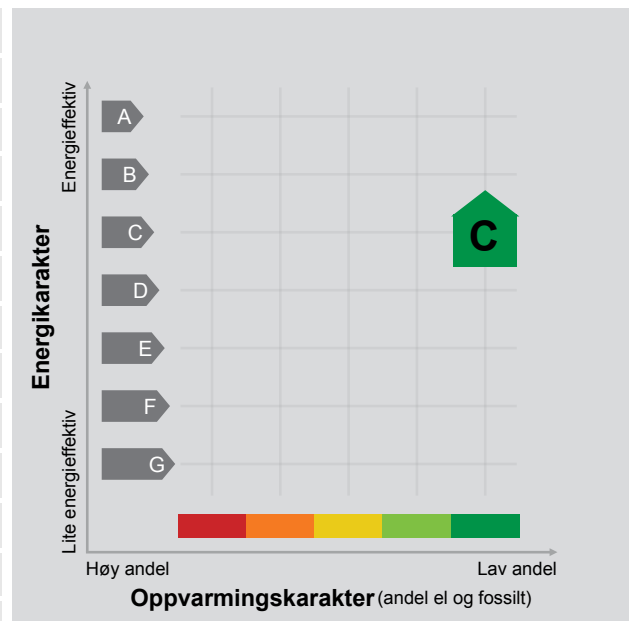
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Dyna brygge 3
Postnummer	0252
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300241163
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	e1ab28cc-7e20-462c-9347-ec26ba6f543e
Dato	14.08.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dyna brygge 3
Postnummer: 0252
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0502
Dato: 14.08.2023 11:42:19
Energimerkenummer: e1ab28cc-7e20-462c-9347-ec26ba6f543e

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 210
Bruksnummer: 58
Seksjonsnummer: 24
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300241163

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 02.09.25 Side 1 av 2



Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9	Vår ref.: 838/24	Fødselsdato eier: 13.12.1973
Dyna brygge 3	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 01.12.1978
0252 OSLO	Eiere: Egil Andreas Johannessen, Olga Lisabeth Tønnesen	
Organisasjonsnr: 913 822 595	Seksjonsnr: 24	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 8 700

Felleskostnader: Felleskostnader

8 700

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Hojem

Adresse: Waldemar Thranes gate 64 C

Postnr/-sted: 0173 OSLO

E-post: sameietdynabrygge@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	66 860	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 514
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 24		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 210/58 - seksjon:24

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	927.2
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	83420927
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0502

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

GARASJE

Garasjeplasser er organisert som eget garasjesameie (sameiet Tjuvholmen 510-16).

Ved overdragelser av garasjeplasser skal styreleder i garasjesameiet kontaktes. Pr. april 2025 er styreleder her Erling Moberg (Mobil nummer 907 51 539).

OBOS er forretningsfører for garasjesameiet.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 21 90 07 30. Se ellers www.telia.no.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt jfr. vedtektenes § 2.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 02.09.25 Side 2 av 2



Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9	Vår ref.:	838/24	Fødselsdato eier:	13.12.1973
Dyna brygge 3	Type:	Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier:	01.12.1978
0252 OSLO	Eiere:	Egil Andreas Johannessen, Olga Lisabeth Tønnesen		

Organisasjonsnr: 913 822 595

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKKELBESTILLING

Sameiet har avtale med Låssenteret. Nøkler bestilles via forretningsfører Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF) som har rekvisisjonsrett. For bestilling sendes nøkkelnummer på e-post til firmapost@obf.no.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmeldinger for utført vedlikehold de siste årene.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Driftsleverandøren. Ved ulykker, strømstans, heisstans, lekkasjer, skader og liknende hendelser skal Driftssentralen kontaktes uten opphold. Vakttelefon: 23 11 88 90 E-mail: drift@tjuvholmen.no

Se også <http://tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon. Ta kontakt med Driftssentralen ved innflytting som også gir nødvendig dispensasjon fra parkeringsforbudet på området.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og
9**

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 03.06.2025, kl 18:00

Sted: The Thief hotell, møterom
Pipervika



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietdynabrygge@outlook.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9 tirsdag 03.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Tirsdag 03.06.2025, kl 18:00

The Thief hotell, møterom Pipervika

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Godtgjørelse til styremedlemmene for perioden 2024-2025 fastsettes til totalt kr. 60 000.- eks. arbeidsgiveravgift.

Godtgjørelse til ekstern styreleder settes til:

Fast lønn kr. 12 000.- / mnd. (eks. arbeidsgiveravgift)

"Medgått tid" faktureres med kr. 1 500.- / time (eks. mva.)

"Andre kostnader" faktureres med kr. 12 000.- / år (eks. mva.)

Det vises til tilbud vedlagt.

4. Forslag

4.1 Forslag fra Tjuvholmen F8 Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS om endring av vedtekter §2, nytt 8. ledd

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F8 Næring AS («F8») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også

vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Forslag til vedtak: Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 8. ledd:

Næringsseksjonene 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 næringsseksjonene.

Styrets innstilling: Styret har ikke innsigelser til forslaget.

4.2 Forslag fra Tjuvholmen F8 Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS om endring av vedtekter §3, nytt 8. ledd

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. 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.

Forslag til vedtak: Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 8. ledd:

«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene 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 har ikke innsigelser til forslaget.

4.3 Forslag fra Torbjørn Kaarud om omprogrammering av dørlåser

Årsmøte bør pålegge styret å gjennomføre det vi ble enige om på årsmøtet for 2 år siden. Det var å benytte brikke uten kode for å komme inn. Forslaget for 2 år siden var følgende:

Forenkling av adkomst inn i oppgangene. Jeg foreslår at man kan komme inn kun med brikke uten kode. Dette er det samme som benyttes til boder, garasje og søppelrom. Dette er en fullt ut sikker metode og komme inn på, da brikkene må oppdateres hvert år og kan slettes umiddelbart om de skulle bli borte. Dette er sikrere enn en nøkkel da denne ikke kan slettes om den mistes. Dette vil forenkle adkomst og gjøre hverdagen lettere. Det vil ikke være annen kost enn å omprogrammere inngang.

Det ble den gangen stemt overforslaget og det ble vedtatt mot 1 stemme. Det vil si mer eller mindre enstemmig.

Forslag til vedtak: Styret har konsultert Newsec, som igjen har drøftet dette med vektorselskapet (Securitas). Basert på en sikkerhetsvurdering er deres anbefaling at det bør benyttes nøkkelbrikke i kombinasjon med sikkerhetskode (pinkode) for å åpne

inngangsdørene til DB 3 og 5. Adkomst til søppelrom bør kunne skje med nøkkelbrikke uten sikkerhetskode.

Styrets innstilling: Styret anbefaler Årsmøtet å fatte følgende vedtak:

"Årsmøtet ber om at adkomst til DB 3 og 5 skal kreve nøkkelbrikke kombinert med sikkerhetskode."

4.4 Forslag fra Torbjørn Kaarud om avsetning av beløp til oppgradering av utearealer

Det ser helt forferdelig ut i midtrabatten mellom blokkene. Mer eller mindre ingen blomster eller stauder, men desto mer stygge slanger som ligger oppe på bakken. Det bør tilplanles og sås og vanningsanlegget bør graves ned

Forslag til vedtak: Styret er enig med Kaarud i at uteområdene utenfor inngangspartiene til DB 3 og 5 (arealene mellom vårt bygg og DB 4) ikke er pene, og ikke i tråd med den standarden vi ønsker. Newsec har inngått avtale med et gartnerselskap for å pleie uteområdene på Tjuvholmen. Vårt sameie blir fakturert for vår andel av dette arbeidet. Styret finner derfor ikke grunnlag for å engasjere egen gartner, men vil kontakte Newsec å be om en befaring sammen med gartner for å drøfte hva som bør gjøres.

Styrets innstilling: Styret anbefaler Årsmøtet å fatte følgende vedtak:

"Årsmøtet tar til etterretning styrets plan for oppfølging."

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tor Hojem (stiller til gjenvalg)

5.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Morten Pedersen stiller til gjenvalg

Fra Selvaag Eiendom stiller: Stein Olav Johannessen

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Svein Berg

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Bjørn Hanestad som stiller til gjenvalg

5.4 Oppfordring til seksjonseiere om å stille til valg

Styret oppfordrer seksjonseiere som har anledning til å melde seg som kandidater til styret.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 12.05.2025

Styret i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Svein Berg
Styremedlem, Tom Lindboe
Styremedlem, Morten Pedersen
Varamedlem, Bjørn Hanestad

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Svein Berg
Styremedlem, Tom Lindboe
Styremedlem, Morten Pedersen
Varamedlem, Bjørn Hanestad

Styret har bestått av ingen kvinner og 4 menn.

Styret kan kontaktes på sameietdynabrygge@outlook.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Sameiet består av til sammen 2 nærings- og 50 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 58 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 913 822 595.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har inngått driftsavtale med Tjuvholmen Drift AS («Driftsleverandør» eller «TD»), gjeldende fra 01.01.2017, som omfatter vaktmestertjenester, teknisk drift og forvaltning av sameiets eiendoms- og bygningsmasse og tekniske installasjoner, samt støtte til forretnings- føring og en del andre oppgaver, herunder oppfølging av alle HMS krav (ref. punkt lenger ned).

Driftsleverandøren har en avtale med Tjuvholmen Infrastruktur AS som har en døgn-bemannet Driftssentral som seksjonseierne skal benytte som beskrevet under punktet om Vaktmestertjenester.

Vaktmestertjenesten leveres av Driftsleverandøren. Ved ulykker, strømstans, heisstans, lekkasjer, skader og liknende hendelser skal Driftssentralen kontaktes uten opphold. Vakttelefon: 23 11 88 90 E-mail: drift@tjuvholmen.no

Se også <http://tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon. Ta kontakt med Driftssentralen ved innflytting som også gir nødvendig dispensasjon fra parkeringsforbudet på området.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 21 90 07 30. Se ellers www.telia.no.

Nøkler, skilt

Sameiet har avtale med Låssenteret. Nøkler bestilles via forretningsfører Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF) som har rekvisisjonsrett. For bestilling sendes nøkkelnummer på e-post til firmapost@obf.no.

Kortidsutleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt jfr. vedtektenes § 2.
Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Garasje

Garasjeplasser er organisert som eget garasjesameie (sameiet Tjuvholmen 510-16).

Ved overdragelser av garasjeplasser skal styreleder i garasjesameiet kontaktes. Pr. april 2025 er styreleder her Erling Moberg (Mobil nummer 907 51 539).

OBOS er forretningsfører for garasjesameiet.

Rapportering av avvik og bestillinger

Iht avtalen med Driftsleverandør skal alle seksjonseiere benytte Boligperm for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål. Næringsseksjonene skal bruke Servicetorget.

Begge disse tjenestene er tilgjengelige via <http://tjuvholmendrift.no> (for Boligperm kan man gå direkte til <https://boligperm.fdvweb.no>, søke opp Dyna brygge og logge inn).

Henvendelser via Boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt Driftsleverandør og sikre en effektiv oppfølging.

Tjuvholmen infrastruktur

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen (Akerodden og Tjuvholmen). TI er et «non-profit» selskap iht vedtektene. TI har tinglyst eksklusiv bruksrett til alle arealer mellom husene, inkludert sameiets tomteareal. Sameiet kan dermed ikke gjøre tiltak på egen eiendom uten godkjenning fra TI.

Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene, fremkomstveier samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%).

Styrets leder er Bjørn Harald Bratt-Aanensen (Selvaag Eiendom)

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/ sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er

det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for deling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å påvirke nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som innvirker på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder behandling av årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene.

Det skal finnes en sprinkelstopper (en plastinnretning som brukes for å stoppe en brannsprinkler som er utløst ved et uhell) i hver leilighet. Det er viktig for sameiet at lekkasjer stoppes før vann trenger inn i bygningskonstruksjonene. Seksjonseier har ansvaret for at alle beboere vet hvor denne ligger og kan bruke innretningen. Dersom denne skulle bli borte skal styret kontaktes umiddelbart.

Styret har kjøpt inn brannslukningsapparat av typen «skumapparat» som er levert ut til alle seksjoner. Seksjonseier og beboer plikter å påse at dette er oppstilt på et egnet sted, lett tilgjengelig, og at beboere har kjennskap til plassering og bruk. Dersom apparatet brukes må seksjonseier påse at det blir levert inn for oppfylling og service.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Sameiets ansvar iht. HMS forskriften er ivaretatt gjennom driftsavtalen med TD

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420927. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2024 utgjøre kr 12 000.

Sameiet har i 2024 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA på kr 32 390,- (for året 2023).

Alle skader på faste installasjoner og konstruksjoner i bygget skal meldes til Driftsleverandøren uten opphold (vakttelefon: 23 11 88 90 eller direkte til Securitas vakten: 23 11 88 99). Driftsleverandøren kontakter skadeavdelingen i Gjensidige på vegne av Sameiet og har rett og plikt til å sette i gang skadebegrensende tiltak der det er påkrevet.

Skader på faste installasjoner i seksjonene skal meldes både til styret i Sameiet og til Gjensidige på telefon 915 03 100 (tastevalg: 1-1-5-1).

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie må seksjonseier enten selv sørge for riktig innboforsikring eller besørge at leietaker har tilsvarende forsikring.

Overdragelser

Det er blitt gjennomført overdragelser av 2 boenheter høsten 2024, fra OBF har vært forretningsfører for sameiet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025: Utbedring membran og sluk terrasse (seksjon 48)

2024: Vedlikehold Sedum dekke - utvendig i 8. etasje

2024: Vedlikeholdsspyling avløpsrørene (deler av tiltaket utført i 2023)

2023 Oppgradering inngangspartier i DB 3 og 5

2023: Installert intern kameraovervåking inngangspartier DB 3 og 5

2023: Utbedring membran og sluk terrasse (seksjon 37)

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 9 møter og behandlet 60 styresaker.

Viktige saker i perioden har vært:

1. Følge opp vedtak på årsmøte vedr adgangskontroll. Styret ønsket å etablere nøkkelfri adkomst som vedtatt på årsmøte, - men vedtaket ble satt på hold etter at Newsec opplyste anbefaling fra Politiet om å beholde nøkler etter innbrudd i bod arealer. Etter at anbefalingen ble trukket tilbake har styret nå etablert nøkkelfri adkomst via hoveddørene. Etter anbefaling fra Newsec innebærer dette at man skal bruke kode i tillegg til kodebrikke. Eksisterende låssylindere er nå blindet.
2. Styret har fulgt opp service avtale med EIR renhold. Etter flere klager som ikke ble fulgt opp valgte styret å si opp denne avtalen. Ny serviceavtale er inngått med Cares AS.
3. Etter at avtale med BORI (gamle Sebra Forvaltning) ble sagt opp i 2023 ble ansvar for regnskapene gjennomført fra 1. juli 2024 til Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF). Som del av denne prosessen er kontoplaner revidert, og rutine for periodisering av inntekter og utgifter oppdatert. Det har tatt tid å gjennomføre denne prosessen, - men vi ser nå at vi etter hvert vil få bedre regnskapsrapportering.
4. Styret har oppdatert kollektiv avtale med Telia vedr bredbånd og kabel TV. Som del av leveransen har alle seksjonseiere blitt kontaktet for skifte av dekoder / modem og privat trådløst nettverk.
5. Newsec har sagt opp felles avtale vedr tilsyn og vedlikehold av gasspeisene. Newsec jobber videre med å få på plass ny serviceavtale.
6. Det er inngått avtale med Newsec / Securitas om oppbevaring og bruk av 1. stk. masternøkkel som kan benyttes til alle dører. Bruk av nøkkel krever skriftlig tillatelse fra styret, og forutsetter at representant fra styret er til stede hvis nøkkel skal benyttes.
7. Dørpumper til DB 3 og 5 er skiftet. Det er montert «Hold åpen» bryter til dørautomatikken.
8. Styret har mottatt klage fra seksjonseier vedr støy fra utliggere mot Filipstadkaia. Problemet ble meldt inn til Selvaag Eiendom som fulgte opp med tiltak som i stor grad fjernet støyproblemet. I tillegg vurderer Selvaag Båthavn å etablere bølgebryter.
9. Styret har behandlet diverse klagesaker fra seksjonseiere og beboere. Klager dreier seg om manglende forsiktighet ved inn og utflytting samt støy fra leiligheter is trid med sameiets husordensregler.
10. Styret har også i år bestilt vask av vinduer og smøring av utstyr for solskjerming

Budsjett 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2025. Budsjettet ligger vedlagt som del av regnskapet.

Oversikten er basert på en økning felleskostnader fra januar med 5%.

Oversikten gir et forventet resultat for sameiet på kr. - 231 458.-.

12.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.05.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 640 492	5 115 920	5 600 060	5 879 960
Sum		5 640 492	5 115 920	5 600 060	5 879 960
Sum		5 640 492	5 115 920	5 600 060	5 879 960
Forretningsførsel og revisjon	2	163 516	195 073	180 453	146 500
Lønn og honorar	3	223 066	230 058	230 058	225 918
Vedlikehold	4	768 685	1 699 221	974 495	1 115 000
Eksterne tjenester	5	3 329 718	1 601 274	2 157 288	3 624 000
Kabel-tv og bredbånd		230 742	219 551	245 000	275 000
Forsikring		397 502	338 469	331 654	500 000
Kommunale avgifter		188 231	276 830	378 350	260 000
Brensel og strøm		76 860	762 020	785 495	100 000
Andre driftsutgifter	6	83 702	68 125	94 421	50 000
Sum		5 462 021	5 390 622	5 377 214	6 296 418
Driftsresultat før individuell innbetaling		178 471	-274 702	222 846	-416 458
Driftsresultat etter individuell innbetaling		178 471	-274 702	222 846	-416 458
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	162 115	126 038	0	0
Rentekostnad	8	9 397	0	0	0
Andre finansposter	9	-32 390	-26 011	-150 000	-185 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		185 108	152 049	150 000	185 000
Årsresultat	10	363 579	-122 653	372 846	-231 458
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		-134 350	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	107 250	3 960 509	0	0
Endring i disponible midler	10	336 479	3 837 856	372 846	-231 458

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		39 588	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	224 732	66 573
Andre fordringer		425 050	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 468 939	489 956
Innestående på særvilkår		38 992	3 692 508
Sum omløpsmidler		5 197 301	4 249 037
SUM EIENDELER		5 197 301	4 249 037

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		3 945 106	3 960 509
Vedlikeholdsfond		-134 350	0
Årets resultat	10	363 579	-122 653
Sum egenkapital		4 174 335	3 837 856
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		37 695	0
Leverandørgjeld		962 740	259 651
Skyldig off. myndigheter		9 625	0
Annen kortsiktig gjeld		12 906	151 530
Sum kortsiktig gjeld		1 022 966	411 181
Sum gjeld		1 022 966	411 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 197 301	4 249 037

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Sted: _____, dato: _____

Tor Hojem
Styreleder

Tom Lindboe
Styremedlem

Svein Berg
Styremedlem

Morten Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Fra og med 1.7.2024 ble det foretatt et bytte av forretningsfører fra BORI BBL til Oslo og Omegn Boligforvaltning AS. Siden forretningsførerene har forskjellig kontoplan vil samme type kostnader kunne havne på forskjellige kontoer. Budsjetteringen for 2024 er basert på tidligere forretningsførers kontoplan og ikke ny forretningsførers kontoplan. I tillegg har det fra 2024 blitt innført en månedlig periodisering av inntekt. Regnskapene for 2023 og 2024 er derfor ikke helt sammenlignbare. 2024 blir derfor et overgangsår.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	5 037 207	4 511 750	5 600 060	5 879 960
3602 Felleskostnader kontor	282 410	220 000	0	0
3603 Felleskostnader næring (bygg)	320 875	249 820	0	0
3606 Vedlikeholdstillegg	0	134 350	0	0
Sum	5 640 492	5 115 920	5 600 060	5 879 960

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	16 375	0	0	0
Forretningsførerhonorar	143 656	159 591	159 591	85 000
Annen regnskapsførsel	3 485	14 620	0	40 000
Sum	163 516	174 211	159 591	125 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	60 000	60 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	27 566	27 093	27 093	27 918
Honorar eksterne styreleder	135 500	142 965	0	0
Sum	223 066	230 058	27 093	27 918

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styre honorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6390 Vakthold	0	433 749	0	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	390 401	306 777	0	1 115 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	221 852	773 956	798 495	0
6620 Vedlikehold uteområde	2 642	167 891	160 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold heis	143 789	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	16 848	16 000	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	768 685	1 699 221	974 495	1 115 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	2 488 310	44 549	1 193 848	2 774 000
6330 Vaktmestertjenester	0	58 674	64 806	70 000
6360 Renhold	283 085	298 776	212 853	200 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	72 869	200 699	20 000
6725 J uridisk rådgivning	45 188	0	0	0
6740 Honorar konsulent tjenester	63 541	1 126 405	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	449 595	0	485 082	560 000
Sum	3 329 718	1 601 274	2 157 288	3 624 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	0	2 287	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	53 411	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	25 675	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	12 284	3 600	0	0
7772 Andre gebyrer	220	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	705	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	70 493	-16 848	94 421	50 000
Sum	83 702	68 125	94 421	50 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt driftskonto	29 589	126 038	0	0
8057 Renteinntekt andre konto	132 369	0	0	0
8059 Andre renteinntekter	109	0	0	0
8069 Renteinntekt andre	48	0	0	0
Sum	162 115	126 038	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8159 Andre rentekostnader	9 362	0	0	0
8190 Andre finanskostnader	35	0	0	0
Sum	9 397	0	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte fra Gjensidige	-32 390	-26 011	-150 000	-185 000
Sum	-32 390	-26 011	-150 000	-185 000

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	3 837 856	0
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	363 579	-122 653
B. Årets endring i disponible midler	336 479	3 837 856
C. Disponible midler 31.12	4 174 335	3 837 856

Kommentar til disponible midler

At årets endring i disponible midler er på bare kr 336 479 og ikke kr 363 579 skyldes at det i 2024 ble gjort en egenkapitaljustering på kr 27 100 med hjemmel i årsregnskapet for 2023 note 19. I note 19 står det: Sameiet vil i 2024 kreditere Konto og Næring med hhv kr 20 358 og kr 6 742 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2023. Dette bokføres mot egenkapitalen i 2024. På grunn av oppstartstall vises ikke inngående balanse disponible midler for 2023. Men utgående disponible midler i 2023 er korrekt.

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1720 Forskuddsbetalte kostnader tidl. ff	0	57 686
1742 Forskuddsbetalt forsikring	165 547	8 888
1749 Forskuddsbetalte kostnader	59 186	0
Sum	224 732	66 573

Resultat og balanse med noter for Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Styreleder	Tor Hojem (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Tom Lindboe (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Svein Berg (sign.)	02.06.2025
Styremedlem	Morten Pedersen (sign.)	29.05.2025

VEDLEGG



Eierseksjonssameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9
v/ styret

Oslo 12.02.2025
Vårt arkiv nummer: 41 25

TILBUD STYRELEDER

Styret har oppfordret meg til å stille til gjenvalg som styrets leder for Eierseksjonssameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9 med organisasjonsnummer 913 822 595. Eiendommen omfatter ifølge opplysninger gitt 52 enheter.

I den anledning tillater jeg meg å oppdatere mitt tilbud:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av ca. 6 - 8 årlige møter (inklusive møter i Tjuvholmen Infrastruktur)
3. E-poster og kontakt styrets medlemmer
4. Ledelse av årsmøte
5. Henvendelser fra eiere og fordele arbeidsoppgaver
6. Svare på henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med regnskapsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

12. Oppfølging av vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og kjøring

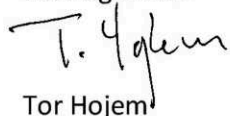
Honorar

Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys til en pris på kr 12 000.- pr. mnd. Slik (justert fra 11 500.-) godtgjørelse utbetales som personlig lønn. Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte.

Punktene 12 – 13 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 500.- pr. time. (eks. mva.) av firma Tor Hojem AS.

Punkt 14 faktureres med kr 12 000.- pr. år (eks mva.) ved tiltredelse av firma Tor Hojem AS

Vennlig hilsen



Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

Til årsmøtet i
Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 336.479. 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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen 3. juni 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9 tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - The Thief hotell, møterom Pipervika.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tor Hojem (styreleder) ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 6 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

Vedtak:

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad (OBF) ble enstemmig valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Bjørn Stormorken enstemmig valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble enstemmig besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble lagt frem for årsmøtet, og den blir ettersendt protokollen.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt godtgjørelse på kr 60 000,- totalt til styremedlemmer for perioden 2024-2025.

Det ble enstemmig vedtatt at godtgjørelse til ekstern styreleder settes til:

Fast lønn kr. 12 000.- / mnd. (eks. arbeidsgiveravgift)

"Medgått tid" faktureres med kr. 1 500.- / time (eks. mva.)

"Andre kostnader" faktureres med kr. 12 000.- / år (eks. mva.)

4. Forslag

4.1 Forslag fra Tjuvholmen F8 Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS om endring av vedtekter §2, nytt 8. ledd

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F8 Næring AS («F8») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Vedtak:

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 8. ledd:

Næringsseksjonene 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 næringsseksjonene.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

4.2 Forslag fra Tjuvholmen F8 Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS om endring av vedtekter §3, nytt 8. ledd

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. 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.

Vedtak:

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 8. ledd:

«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene 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.»

Forslaget ble enstemmig vedtatt

4.3 Forslag fra Torbjørn Kaarud om omprogrammering av dørlåser

Årsmøte bør pålegge styret å gjennomføre det vi ble enige om på årsmøtet for 2 år siden. Det var å benytte brikke uten kode for å komme inn. Forslaget for 2 år siden var følgende:

Forenkling av adkomst inn i oppgangene. Jeg foreslår at man kan komme inn kun med brikke uten kode. Dette er det samme som benyttes til boder, garasje og søppelrom. Dette er en fullt ut sikker metode og komme inn på, da brikkene må oppdateres hvert år og kan slettes umiddelbart om de skulle bli borte. Dette er sikrere enn en nøkkel da denne ikke kan slettes om den mistes. Dette vil forenkle adkomst og gjøre hverdagen lettere. Det vil ikke være annen kost enn å omprogrammere inngang.

Det ble den gangen stemt over forslaget og det ble vedtatt mot 1 stemme. Det vil si mer eller mindre enstemmig.

Forslag fra Torbjørn Kaarud:

Styret har konsultert Newsec, som igjen har drøftet dette med vekterselskapet (Securitas). Basert på en sikkerhetsvurdering er deres anbefaling at det bør benyttes nøkkelbrikke i kombinasjon med sikkerhetskode (pinkode) for å åpne inngangsdørene til DB 3 og 5. Adkomst til søppelrom bør kunne skje med nøkkelbrikke uten sikkerhetskode.

Styrets innstilling:

"Årsmøtet ber om at adkomst til DB 3 og 5 skal kreve nøkkelbrikke kombinert med sikkerhetskode."

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

Årsmøtet ber om at adkomst til DB 3 og 5 skal kreve nøkkelbrikke kombinert med sikkerhetskode.

4.4 Forslag fra Torbjørn Kaarud om avsetning av beløp til oppgradering av utearealer

Det ser helt forferdelig ut i midtrabatten mellom blokkene. Mer eller mindre ingen blomster eller stauder, men desto mer stygge slanger som ligger oppe på bakken. Det bør tilplanles og sås og vanningsanlegget bør graves ned.

Styret er enig med Kaarud i at uteområdene utenfor inngangspartiene til DB 3 og 5 (arealene mellom vårt bygg og DB 4) ikke er pene, og ikke i tråd med den standarden vi ønsker. Newsec har inngått avtale med et gartnerselskap for å pleie uteområdene på Tjuvholmen. Vårt sameie blir fakturert for vår andel av dette arbeidet. Styret finner derfor ikke grunnlag for å engasjere egen gartner, men vil kontakte Newsec å be om en befaring sammen med gartner for å drøfte hva som bør gjøres.

Forslag fra Torbjørn Kaarud: om avsetning av beløp til oppgradering av utearealer.

Styrets innstilling:

"Årsmøtet tar til etterretning styrets plan for oppfølging."

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

Årsmøtet tar til etterretning styrets plan for oppfølging.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tor Hojem (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Tor Hojem ble enstemmig gjenvalgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Morten Pedersen stiller til gjenvalg

Fra Selvaag Eiendom stiller: Stein Olav Johannessen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Svein Berg

Vedtak:

Stein Olav Johannessen ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

Årsmøtet besluttet enstemmig å utvide styret fra 4 til 5 styremedlemmer.

Morten Pedersen og Bjørn Hanestad ble enstemmig valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Bjørn Hanestad som stiller til gjenvalg

Vedtak:

Årsmøtet besluttet å ikke velge varamedlemmer for perioden 2025-2026.

5.4 Oppfordring til seksjonseiere om å stille til valg

Vedtak:

Styret har oppfordret seksjonseiere som har anledning til å melde seg som kandidater til styret.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 19.25

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Tor Hojem, for 1 år
Styremedlem, Svein Berg, 1 år igjen
Styremedlem, Stein Olav Johannessen, for 2 år
Styremedlem, Morten Pedersen, for 2 år
Styremedlem, Bjørn Hanestad, for 2 år

VEDTEKTER

Vedtatt på stiftelsesmøte 28.04.14
Endret i ordinært sameiermøte 27.04.15 (§ 10)
Endret til ny eierseksjonslov i årsmøte 29.04.19
Endret etter ordinært årsmøte 02.06.22.
Endret i ordinært årsmøte 03.06.25

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Dyna brygge 3, 5, 7 og 9 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 58 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 50 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (butikker/restauranter/serveringssteder/kontorer) i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal (eksklusive balkonger og tilleggsdeler). Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

Det skal være kameraovervåking av inngangspartiene til Dyna Brygge 3 og 5. Varselskilt utenfor inngangene skal opplyse om at inngangspartiet er kameraovervåket. Kameraovervåkingen skal kun ha et sikkerhetsformål.

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseierne 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 adgang til eventuelle inspeksjonsluker og lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt adgang over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene.

Maksimalt antall døgn pr. år man kan korttidsutleie sin leilighet er 60 dager.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiers lovlige bruk av seksjonene i samsvar med bestemmelsene i vedtektenes § 2 ovenfor, for eksempel ved begrensnings 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.

Næringsseksjonene 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 næringsseksjonene.

§ 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 (TI-kostnader), 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
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme fra Hafslund
- For de boliger der dette er aktuelt: Kjøling fra Tjuvholmen Energi

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)

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

Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene 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 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

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive balkong og eventuell 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/terrasser, uansett om disse er del av hoveddel til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3-5 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Minst ett av styremedlemmene skal representere næringsseksjonene. 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.

§ 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. 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 besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer endrede rettigheter eller forpliktelser for næringsseksjonene sammenlignet med disse vedtektene, krever næringsseksjonenes tilslutning.

§ 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. Første forretningsføreravtale inngås for inntil 5 år.

§ 9 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/områdets 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 på balkongene/terrassene.

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.

§ 10 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 parabolantenn, tørking av klær eller lagring på terrasser/balkonger/utearealer.

Det er tillatt å grille med elektrisk grill eller gassgrill på balkong mellom kl. 12:00 – 22:00.

For de seksjoner som har gasstilkoblingspunkt på balkong skal gassgrill forskriftsmessig/forsvarlig tilkobles byggets faste gassanlegg.

Det er ikke tillatt med grilling på utearealer. Det er ikke tillatt å installere eller bruke boblebad ell. på utearealer, balkonger og terrasser.

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.

Eventuell utvidelse av området for takterrasse (plan 10) krever tilslutning fra eierne av seksjonene 45 og 46 for å anses vedtatt. Eventuell endring av denne vedtektsbestemmelsen krever tilslutning fra disse seksjonseierne for å anses vedtatt.

Deler av utearealet 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. 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 seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

Bilag 1 - Liste over seksjonene med eierbrøker

Seksjon nr.	Bolig/Næring	Eierbrøk
1	Næring	221
2	Næring	260
3	Bolig	122
4	Bolig	106
5	Bolig	100
6	Bolig	60
7	Bolig	44
8	Bolig	122
9	Bolig	126
10	Bolig	153
11	Bolig	153
12	Bolig	118
13	Bolig	41
14	Bolig	131
15	Bolig	126
16	Bolig	153
17	Bolig	153
18	Bolig	118
19	Bolig	41
20	Bolig	131
21	Bolig	126
22	Bolig	153
23	Bolig	153
24	Bolig	118
25	Bolig	41
26	Bolig	131
27	Bolig	126
28	Bolig	153
29	Bolig	153
30	Bolig	118
31	Bolig	41
32	Bolig	131
33	Bolig	126
34	Bolig	153
35	Bolig	153
36	Bolig	118
37	Bolig	41
38	Bolig	131
39	Bolig	126
40	Bolig	308
41	Bolig	118
42	Bolig	41
43	Bolig	131
44	Bolig	47
45	Bolig	153
46	Bolig	153
47	Bolig	118
48	Bolig	41
49	Bolig	47
50	Bolig	137
51	Bolig	203
52	Bolig	210
SUM		6478

SAMEIET DYNA BRYGGE 3,5,7 OG 9

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært sameiermøte den 18. juni 2020

Tjuvholmen, Oslo

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DYNA BRYGGE 3,7,5 OG 9

1. Innledning

- 1.1. Husordensreglene har blitt vedtatt av sameiermøtet for at alle beboere skal ha et trygt og godt bomiljø.
- 1.2. Med et godt bomiljø mens et vennlig og uhøytidelig miljø hvor beboere tar godt vare på hverandre og fellesarealene og at man tar hensyn til at man lever i et tett felleskap under ett tak.
- 1.3. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Myndighet og ansvar

- 2.1. Sameiets høyeste organ Sameiermøte har vedtatt disse Husordensreglene og alle beboere/seksjonseiere er ansvarlig for at de overholdes av husstanden, herunder eventuelle fremleietakere, og de som gis adgang til seksjonen og tilhørende fellesarealer.
- 2.2. Uttrykket «beboer» og «sameier» benyttes om hverandre med samme betydning i dette reglementet.
- 2.3. Styret har fullmakt fra sameiermøte til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- 2.4. Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor eller har tilgang over tid til seksjonseiers leilighet har fått utlevert og har kjennskap til husordensreglene.
- 2.5. Meldinger/pålegg fra styret til beboerne skal etterkommes uten ubegrunnet opphold. Skriftlig meldinger skal ansees å være levert enten ved leveranse i seksjonens postkasse i bygget, på dør eller ved epost som er registret hos forvalter eller sameiet.

3. Fellesarealer

- 3.1. Alle beboere plikter å bidra til et trygt, rent og ryddig miljø i fellesarealene. Se også punkt 16 under.
- 3.2. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes i papircontainere i søppelrommet. Heller ikke aviser, blader ol. skal legges på bord eller andre steder i entréen.
- 3.3. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utenfor innganger eller på fellesområdene. Askebeger skal benyttes.
- 3.4. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl eller annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer. Kostnader ved fjerning/vask/rens av diesel/oljesøl ol. fra biler og maskiner skal dekkes av seksjonseier som er ansvarlig for forurensingen, enten det er egne kjøretøy eller kjøretøy som benyttes av tjenesteleverandører.

- 3.5. 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 for kortere eller lengre perioder.
- 3.6. Utsmykning av foajéen på den enkelte sameiers initiativ er ikke tillatt.
- 3.7. Av hensyn til vask, generell adkomst og rømningssikkerhet er det ikke tillatt å ha større gjenstander stående i fellesarealene.
- 3.8. Det er ikke lov for seksjonseier og beboere å koble seg til det elektriske anlegget i fellesarealer eller boder.
- 3.9. Fellesganger og inngangspartier skal heller ikke benyttes som «garderobe» for klær, skotøy, leketøy, el.l. Sameiere med adkomst til samme felles innvendig gangareal kan seg imellom avtale at det i begrenset grad kan hensette mindre objekter for lagring av paraplyer, ol. samt utsmykning på vegg. Dette fordrer at samtlige angjeldende sameiere gir sitt samtykke. Det er mulig for sameier å trekke tilbake sitt samtykke uten begrunnelse på et hvilket som helst tidspunkt. Styret kan gi pålegg om fjerning av objekter, utsmykning ol. som etter styrets mening kan være til sjenanse for andre uansett om beboere har gitt gjensidig aksept. Spesielt vil alt som er eller kan være til hinder for fremkommelighet eller fører til økt brannfare kreves fjernet.
- 3.10. Sykler, sportsutstyr o.l. skal ikke under noen omstendighet hensettes i foajéen, trappehuset eller i gangene. Det er plass med låsbare stativer for sykler og andre innretninger ute nord-øst for bygningen (mellom hus 83 og 84). Det vises for øvrig til punkt 10.
- 3.11. Beboerne skal ikke kaste avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
- 3.12. Besøkende kan kun benytte fellesområdet når de er i følge med beboer.
- 3.13. Fakler, fyrverkeri og bruk av åpen ild er ikke tillatt på eller i nærheten av fellesarealer, som for eksempel foran dørpartier.
- 3.14. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

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. Teppet 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. større gjenstander på balkongene dersom disse ikke er direkte relatert til bruken.
- 4.4. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til vedtektene og brannforskrifter, samt at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- 4.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder, dog kan styret gi dispensasjon i spesielle tilfeller. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke. Styret er underlagt visse begrensninger

gitt av utbygger. Det henvises til kjøpskontraktene og vedtektene.

- 4.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.
- 4.7. Varme/kjølepumper og liknende innretninger som har installasjon/utblåsning til balkong eller yttervegg kan bare installeres etter individuell søknad og skriftlig tillatelse fra styret i sameiet. Styret skal behandle slike søknader etter Vedlegg 1 «Instruks for styrets behandling av søknader om og krav til varme/kjølepumpeinstallasjoner».
- 4.8. Installering av boblebad og lignende på balkong er ikke tillatt. Det skal heller ikke sette ut blomsterkasser, oppbevaringskasser eller objekter som har en samlet vekt ut over det balkongen er godkjent for eller som påvirker balkonger under.

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 ell. må ikke benyttes ved tettet avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester (sameiets eiendomsforvalter) ved tettet avløp.
- 5.3. Kostnader til oppvarming og varmt vann er ikke fordelt etter forbruk. Det påhviler den enkelte sameier et ansvar for ikke å sløse med energi.
- 5.4. Vaskemaskiner, tørketromler ol. skal bare stilles opp på forskriftsmessige måte i egnede rom. Alle maskiner som kan vibrere skal stå på vibrasjonsdempere (legstoppers/gummiskåler, el.l).

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 eller så høyt at det høres inn til nabo gjennom vegg eller fellesarealer.
- 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. Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 til 18.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til 16.00. Nabo med felles vegg og gulv skal varsles dersom det er større arbeider som går over mer enn en halv dag.
- 6.5. Ingen støy eller sjenerende bygningsaktiviteter skal foregå på søn- og helligdager.
- 6.6. Mating av fugler samt montering av fuglebrett/kasser er ikke tillatt.

7. Skilt, oppslag ol.

- 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 bare tillatt i kortere perioder på en til to uker.
- 7.2. Private oppslag utvendig eller innvendig kan kun henges opp av seksjonseiere og

tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i foajéen. Oppslag må merkes med dato og fjernes innen 4 uker. Ingen oppslag skal settes opp utenfor inngangen og i umiddelbar nærhet. Unntak fra dette gjelder oppslag ifbm. salg eller utleie av seksjoner for den tiden markedsføring pågår.

8. Bredbånd, Internett og antenner

- 8.1. Samtlige leiligheter er knyttet til husets felles bredbåndsanlegg som kan distribuere TV, telefonsignaler og Internett. 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, digitalt bakkenett, parabolantennener o.l. utenfor leilighetene inklusive på balkonger.

9. Sjøppel og avfall

- 9.1. Sjøppel 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 søppelrommet eller utenfor.
- 9.3. Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

10. Boder

- 10.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier skal besørge renhold og plikter å 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 oppbevare antennelige væsker som bensin, diesel o.l. i bodene grunnet brannfare. Den som eier eller disponerer en bod, plikter for øvrig å følge alle pålegg fra brannmyndighet eller styretbrannvernansvarlig. Eier er ansvarlig ved utlån/utleie.
- 10.4. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene (se 3.8), dette inkluderer for ladning av el-kjøretøy av enhver art, inkludert el-sykler, sparkesykler, el-scootere o.l.

11. Parkering av sykkel-, el-sykler, ståhjulinger mm.

- 11.1. Sameiere disponerer innendørs plasser i sykkelbod i Hus-83 mellom oppgang 3 og 5, samt tinglyst rett til et antall plasser i sykkelbodene i parkeringshuset. Sameiet disponerer videre plasser for sykler ute nord-øst for huset, langs veggen til Hus-84. Styret kan anvisse andre plasser. For el-rullestol, se pkt. 11.7.
- 11.2. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i sykkelbod mellom oppgang 3 og 5 eller i parkeringshuset. Det er ikke tillatt å plassere sykler i foajé eller oppgang. Det som plasseres i sameiets bod-areal skal ikke blokkere rømningsveier. Sykler som festes til lyktestolper og lignende på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten varsel.
- 11.3. Sameiets sykkelbod mellom oppgang 3 og 5 skal kun benyttes til oppstilling av vanlige

sykler og el-sykler som i sin størrelse og utforming ikke avviker vesentlig fra vanlige sykler og som dermed kan henges opp i de dertil egnede stativene i sykkelboden. Alle som ikke bruker syklene regelmessig skal sette syklene i sykkelbodene i garasjeanlegget. Oppslag om lokalisering og raskeste vei finnes i sykkelboden. Barnevogner, sykkeltilhengere eller sykler med transportkasser ol. skal ikke settes i sykkelboden, da det blokkerer rømningsveien. Se for øvrig 10.4 og 11.

- 11.4. Generelt er det ikke avsatt plass til el-sykler eller lading av slike i sameiet, da dette ikke var aktuelt på den tiden bygget ble tegnet. Beboerne må hensynta dette ved anskaffelse og bruk av el-sykler av ulike varianter, f.eks. ved å kjøpe varianter som har uttakbare batterier for ladning i leilighet.
- 11.5. El-scootere, el-sparkesykler, ståhjulinger, ol. (betegnet som el-sykler) skal ikke tas inn i bygget eller fellesarealene dersom de ikke er bærbare og kan tas inn i leilighet uten tilgrising av fellesarealer. Det presiseres at el-sykler eller andre el-kjøretøy ikke under noen omstendighet skal hensettes i ganger og foajé.
- 11.6. El-sykler skal, dersom de ikke kan henges i sykkelstativene (ref. 11.3), hensettes ute ved sameiets sykkelstativ nord øst for bygningen eller evt. i garasjeanlegget på seksjonseiers parkeringsplass. Se for øvrig 10.4.
- 11.7. Sameiet har etablert oppstillingsplass med ladeuttak for el-rullestol for personer som er bevegelseshemmede. Bruk av denne plassen er forbeholdt den/de som har fått skriftlig tillatelse etter søknad til styret. Styret skal behandle slike søknader etter Vedlegg 2 «Instruks for styrets behandling av søknader om og krav til bruk av oppstillingsplass for el-rullestoler».

12. Brannsikkerhet

- 12.1. Beboer er ansvarlig for å besørge brannsikkerhet i egen bolig. Styret er ansvarlig for å vedlikeholde brannsikkerheten i fellesarealene, men beboer plikter å gjøre seg kjent med rutiner og møte på møteplass ved alarm. Det er oppslag i begge oppganger.
- 12.2. Beboer plikter å gjøre seg kjent med brannslukningsutstyret og instruksene i Boligpermen. Se nettsiden <http://boligperm.fdvweb.no/>
- 12.3. Sprinklerkiler: I hver leilighet skal det ligge en kile eller lukketang for stenging av vanntilførsel gjennom sprinklerventiler. Det er eierens og beboeren sin plikt å gjøre seg kjent med hvor denne ligger til enhver tid og hvordan den brukes. Dette for å forhindre store vannskader i de tilfeller denne blir utløst ved et uhell. Utleiere plikter å påvise denne og forklare bruken overfor leietakere.
- 12.4. Det er sameiers plikt å sørge for at en slik kile eller lukketang finnes lett tilgjengelig i leiligheten til enhver tid og sørge for å skaffe ny dersom den skulle bli borte.

13. Dyrehold

- 13.1. Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til påtakelig sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å ha hunder som støyer til sjenanse for naboer på balkonger eller utenfor huset.
- 13.2. Dyreeier må ta behørig hensyn til renhold og hygiene. Dersom dyr med pels røyter eller det avsettes hår i heis og/eller tepper i fellesarealer skal seksjonseier fjerne dette uten opphold. Dette av hensyn til allergikere og generell trivsel.

13.3. Styret vil kun vurdere skriftlige og vel begrunnede klager på overtredelse av pkt. 13.1 og 13.2.

13.4. Alle etterlatenskaper etter dyr skal plukkes opp øyeblikkelig og kastes av den som kontrollerer dyret.

14. Utleie

14.1. Utleie av seksjoner skal ikke være til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne, jf. eierseksjonsloven § 19 annet ledd.

14.2. Næringsvirksomhet, herunder langvarig korttidsutleie av seksjoner, er ikke tillat, jf. eierseksjonsloven § 19 tredje ledd. Det vises for øvrig til vedtektene.

14.3. Ved brudd på bestemmelsene i pkt. 14.1 og 14.2 kan styret begjære seksjonen tvangssolgt i henhold til anvisningene i eierseksjonsloven § 26.

15. Inn- og utflytting

15.1. Seksjonseier plikter å gjøre de forberedelser som er nødvendige for å beskytte fellesarealer mot skade, så som foajé, heis, trappehus og gang før innflytting starter.

15.2. Normalt vil det innebære at det settes opp beskyttelse (plater) i heisen og rundt karmene. Styret skal få informasjon om inn- og utflytting og kan kreve befarings før og etter med den som er ansvarlig for flytting.

15.3. Utpakking skal som hovedregel foregå ut eller inne i leilighet og ikke i fellesarealene. Fellesarealer skal ikke benyttes om monteringsplass. Det skal tas rimelige forhåndsregler for å unngå at det kommer inn skjeggkre i huset, bla ved å fjerne papp- og papiremballasje utenfor bygget.

15.4. Etter hver dag skal det være rent og ryddig etter at flytteaktivitetene er avsluttet. Dette gjelder spesielt i foajéen.

15.5. Se for øvrig punkt 18.

16. Adgang og trygghet

16.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter/dører til garasjeanlegg, sykkelbod og søppelrom). Når man har åpnet en dør skal man påse at bare en selv eller de som er i ens følge slipper inn. Uvedkommende skal ikke slippes inn.

16.2. Det er ikke tillatt å åpne dører til oppganger for ukjente personer eller personer som ønsker tilgang til f.eks. postkasser eller sette opp oppslag, reklame og liknende via calling anlegget.

16.3. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling. Unntak for dette gjelder bare ved inn/ut-flytting eller levering/henting av møbler ol. Dørene skal da ikke stå oppe uten tilsyn.

16.4. Adgangsbrikker skal ikke være merket med hus, oppgang eller leilighetsnummer. Man plikter å mede fra til Tjuvholmen Drift dersom slike bortkommer.

17. Meldeplikt

- 17.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- 17.2. Beboers skal også så langt mulig og rimelig under omstendighetene forsøke å minske/begrense skadeomfang dersom det er mulig.
- 17.3. For skader der skadeomfang kan begrenses ved å sette inn ytterligere tiltak skal beboer varsel sameiets vaktmester (sameiets eiendomsforvalter) som, etter avtale, bidrar med ytterligere skadebegrensende tiltak dersom det er mulig.

18. Sanksjoner

- 18.1. Seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiets eiendom eller andre seksjonseierens eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommende seksjon.
- 18.2. 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.
- 18.3. Dersom det ved inn- eller utflytting blir skader og/eller merker på vegg, tak, heis eller annet av sameiets eiendommer eller arealer, skal alle utgifter til å reparere eller utbedre slike skader bekostes av den som eier seksjonen som det flyttes ut eller inn av. Reparasjon/utbedring skal forestås av sameiet og være fullgod med samme standard som under bygging. Dersom seksjonseier ønsker å forestå utbedringen selv skal det kun skje etter skriftlig godkjenning av styret og kun dersom plan for fullgod utbedring foreligger. Styret vurderer på selvstendig grunnlag om evt. utbedring foretatt av seksjonseier er tilfredsstillende, og kan dersom det ikke er tilfelle, utføre videre arbeid for å få utbedringen fullgod.
- 18.4. 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 tilkalling av ordensvakt, utrykning, megling, telefonutgifter, etc.

19. Endringer

- 19.1. Sameiermøtet kan med rent flertall (50 %) endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.
- 19.2. Styret og seksjonseier plikter å følge gjeldende Husordensregler.

Instruks for styrets behandling av søknader om og krav til varme/kjølepumpeinstallasjoner

Varme-/kjølepumper kan, etter Husordensreglene og vedtektene, bare installeres på balkonger etter individuell søknad og skriftlig tillatelse fra styret i sameiet. Hver seksjonseier må søke for hvert tilfelle.

Styret kan gi tillatelse til installasjon av varme-/kjølepumper på balkonger dersom følgende krav overholdes ved installasjon og til enhver tid deretter:

- (i) Styret får oversendt a) prosjektert installasjon m/angivelse av type, modell, plassering og rørføring; b) utkast til service avtale med anerkjent installasjonsfirma. Prosjektert installasjon skal tilfredsstillende de krav som er angitt her.
- (ii) Kontrakt og installasjon og serviceavtale skal inngås på det grunnlag styret har blitt gitt. Styret vil kunne kreve endringer/tilpasninger eller demontering dersom kriteriene angitt her ikke til enhver tid overholdes.
- (iii) Varme/kjølepumpen skal være av høy kvalitet og fra en av leverandørene Daikin, Mitsubishi, LG, eller Panasonic. Pumpen skal ikke avgi mer enn 50 db i 1 meters avstand i stille vær. Det er seksjonseier som har ansvar for å dokumentere at denne støygrensen overholdes.
- (iv) Utedelen av varme-/kjølepumpen skal monteres slik at den er minst mulig synlig utenfra (herunder bakkenivå, men også fra nabobygg uansett etasje). Avstand til nabos soverom skal hensyntas så langt som mulig.
- (v) Utedelen skal monteres slik at vibrasjoner ikke overføres til bygningskonstruksjonen og med den beste lyddemping som er tilgjengelig.
- (vi) Utedelen skal kles inn på en slik måte at den visuelt ikke fremstår som en varme/kjølepumpe, men et balkongskap, el.l. Fargen skal enten være mørk som i fasadens marmor eller mahogni/mørkt tre. Styret skal kunne gi pålegg om innkledningen dersom denne oppfattes som generende for det visuelle inntrykket av Hus 83 uansett hvorfra den betraktes.
- (vii) Pumpen skal ha en «stille» eller «natt» modus/tilsvarende som skal brukes etter kl. 23:00 og frem til kl. 08:00. Gjentatte brudd på dette kan medføre krav om demontering av anlegget.
- (viii) Seksjonseieren skal inngå serviceavtale med installasjonsfirma/tilsvarende som utfører services med rens/utskifting av filter i konvektorene (inne delen) samt service på ute-enhet minst hvert annet år. Deler som er slitt og gir opphav til støy skal skiftes. Sameiet skal få tilgang til underskrevet serviceavtale og på forespørsel få tilgang til service rapporter.

Styret kan, etter klage fra annen seksjonseier, dersom forutsetningene beskrevet i pkt. i) til viii) over og trekke tillatelsen tilbake og kreve anlegget demontert.

Vedtatt på ordinært årsmøte 18.06.2020.

Instruks for styrets behandling av søknader om og krav til bruk av oppstillingsplass for el-rullestoler

Innledning

Styret tildeler og setter vilkår for bruk av oppstillingsplass for el-rullestol. I Husordensreglene er det bestemt at sykler og el-sykler/sparkesykler ol. ikke kan henses i fellesarealene. Det er også generelt forbud mot å lade fra sameiets strømuttak.

Styret har etablert oppstillingsplass med ladepunkt for transportmiddel som er konstruert for forflytning av en person med redusert gangevne, så som visse typer el-scootere, senior-scootere, el-rullestoler, ol. og som ikke er et kjøretøy i lovens forstand og i det etterfølgende referert til som 'el-rullestol'.

Dersom det etableres flere slike oppstillingsplasser skal disse falle inn under dette reglementet.

Plassen(e) skal tildeles etter skriftlig søknad til styret og styret skal i sin behandling av slike søknader legge dette reglementet til grunn for behandling og tildeling.

Kriterier for tildeling og regler for bruk av oppstillingsplass for el-rullestol

i) Bruker

Bruker/eier av el-rullestolen skal være en fysisk person og vedkommende tilknytning til sameiet skal falle inn under en av følgende kategorier:

- a. vedkommende må være sameier; eller
- b. langsiktig leietaker, eller
- c. tilhører husstand i sameiet på permanent basis; og
- d. rullestolen som omsøkes må tilfredsstille definisjonen i Trafikkreglene, Forskrift om kjørende og gående trafikk: maks vekt 250 kg, L 180 cm, B 85 cm og maks hastighet 10 km/t; samt at ladning kan gjøres ved maks. 10 A.

ii) Behov

Behov må dokumenteres og ett eller flere av følgende kriterier må oppfylles ved søknad og under hele tidene for tillatelsen:

- a. NAV har innvilget stønad til el-rullestolen; eller
- b. at det foreligger helseattest/bekreftelse av behovet fra NAV eller lege.
Dersom NAV ikke bekoster el-rullestolen skal styret vurdere behovet basert på oversendt dokumentasjon og ta endelig avgjørelse om plass skal tildeles; eller
- c. at bruker fremlegger andre tungtveiende grunner som tilser at vedkommende vil ha stor nytte av en slik plass. Styret avgjør hva som er tungtveiende sett sammen med tilgjengelighet; og
- d. at bruker:
 - i. er i stand til å forflytte seg mellom heis og parkeringsplassen vha. krykker, rullator, rullestol eller evt. gå;
 - ii. eller kan få assistanse av en hjelpeperson enten for å forflytte seg eller hente el-rullestolen

- e. dersom behovet bortfaller eller vedkommende ikke løpende oppfyller de krav som er oppstilt, faller tildelingen bort.

iii) Prioritering:

Prioritering av tilgjengelige plasser skal basere seg på behovet i forhold til de (eller den) plass som er tilgjengelig:

- a. den som har el-rullestol bekostet av NAV har førsteprioritet;
- b. den som har godt dokumentert helsebehov deretter;
- c. den som har andre tungtveiende grunner til sist.

Dersom en med høyrer prioritet trenger en tilgjengelig plass, må den med lavere prioritet fravike plassen også i tildelingsperioden. Styret fatter slik vedtak og meddeler dette skriftlig. Eksisterende bruker må da fravike plassen innen 4 uker.

iv) Bruk:

Styret kan gi betingelser for bruken av plassen gjennom styrevedtak. Ut over dette gjelder følgende regler for bruk:

- a. brukeren skal oppgi kontaktinformasjon slik at styret og/eller sameiets eiendomsforvalter/Tjuvholmen Infrastruktur kan komme i kontakt med brukeren på et hvert tidspunkt;
- b. plassen tildeles for maksimalt ett år av gangen, deretter må søknad fornyes ved epost henvendelse til styret (der det opplyses om det er endringer i forutsetningene for tildelingen);
- c. når el-rullestolen ikke er i daglig bruk (ved lengere feriefravær, sykefravær, jobb reiser ol.) skal el-rullestolen parkeres andre steder, som f.eks. i garasjen eller ved oppstillingsplass for sykler ute, men under ingen omstendigheter i foajé, sykkelbod eller andre steder hvor den kan være til sjenanse;
- d. sameiets eiendomsforvalter skal kunne kreve direkte overfor brukeren at el-rullestolen flyttes for snømåking eller dersom det er nødvendig for fremkommelig ved arrangementer ol.;
- e. ladepunktet kan og skal ikke brukes til annet enn ladning av el-rullestolen;
- f. bruker har ikke anledning til å låne ut plassen eller ladepunktet;
- g. brukeren skal for øvrig ellers rette seg etter styrets pålegg

v) Vederlag for bruk:

Etablering av plasser bekostes av sameiet, mens bruken skal bekostes av brukeren/eieren av el-rullestolen.

- a. styret skal hvert år bestemme en fast månedlig kostnad for energi til ladning. Denne kostnaden skal være basert på estimert kostnad for en el-rullestol i daglig bruk, pluss et rimelig påslag for administrasjon;
- b. mindre faktisk bruk gir ikke grunnlag for endring av pris. Styret kan ikke øke prisen i perioden plassen er tildelt, kun ved fornyelse;
- c. fakturering gjøres i etterskudd for ½ år av gangen, eller slik styret bestemmer i samråd med forretningsfører.

Vedtatt på ordinært årsmøte 18.06.2020.

Sameiet Tjuvholmen 510/16

VEDTEKTER

Vedtatt på ekstraord. konstituerende årsmøte 6. februar 2019.

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

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen 510/16 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen:

gnr. 510 bnr. 16 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 83 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, 6-33 og 36-39 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 godkjennelse 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.

§ 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.

§ 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. 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 vedtektenes § 2 fjerde-sjette 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 besluttet 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 m.v.

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, kjørebaner 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 tvangsfullbyrdslovens 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt MNAL

Akersgata 7

0158 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201007560-49
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouédraogo

Dato: 17.09.2014

Arkivkode: 531

Byggeplass: DYNA BRYGGE 3 - 9

Eiendom: 210/58

Tiltakshaver: Tjuvholmen KS

Adresse: Pb 1333 Vika, 0112 OSLO

Søker: Torstein Ramberg AS
Sivilarkitekt MNAL

Adresse: Akersgata 7, 0158 OSLO

Tiltakstype: Blokk

Tiltaksart: Oppføring

**FERDIGATTEST - DYNA BRYGGE 3 – 9
TJUVHOLMEN, FELT 8, HUS 83**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

Kundesenteret:

Telefaks:

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

02 180

23 49 10 00

23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357

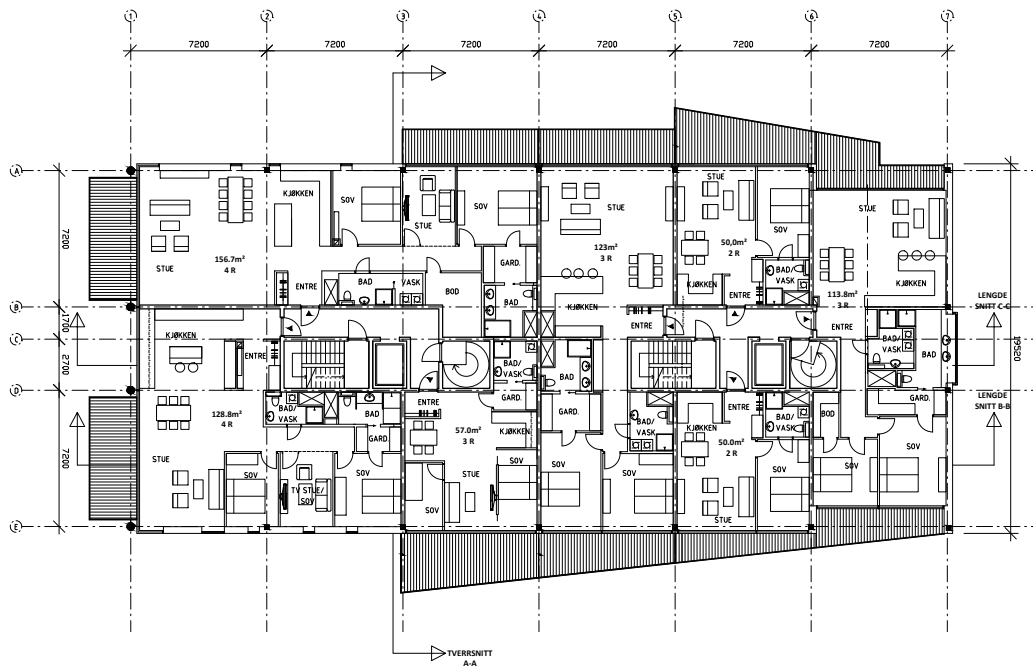
Org.nr: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.09.2014 av:

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

Kopi til:
Tjuvholmen KS, Pb 1333 Vika, 0112 OSLO, post@tjuvholmen.com



BRA etasje
796.2m² (uten åpend areal)
73.4m² (åpend areal)
869.6m² total

A:	27.08.10:	kop	1r	-	
REV.:	DATO:	TEGN.	KONTR.:	KORREKSJØN:	
ARK	MÅL:	TEGNING NR.:		REV.:	
	1:200	AA-01.12		A	
Tjuvholmen Tjuvholmen KS P.b. 1933 - Vikå N-010 Oslo Tel. + 47 855 68 666 www.tjuvholmen.com					
ARK:	TORSTEIN RAMBERG AS SIVILARKITEKT MNAL				Tlf. 24.14.86.00
	Maragata 7, 0158 Oslo				Faks 24.16.86.40
.					.
.					.
.					.
.					.
.					.
.					.
.					.
TORSTEIN RAMBERG AS SIVILARKITEKT MNAL					
RAMMESØKNAD HUS 83					
Plan 3-7				VEDLEGG E-06	
TEGNET AV: HK		DATO: 30.06.10			
KONTROLLERT AV: GE		DATO: 30.06.10			
ARK	MÅL:	TEGNING NR.:		REV.:	
	1:200	AA-01.12		A	



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Håkon Leknes
DYNA BRYGGE 3

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518231
8723481

Vår ref (Saksnr):

Dato: 01.09.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 58

Vi viser til bestilling av 20250901 for DYNA BRYGGE 3.

GNR. 210 BNR. 58

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.10.2013.

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

927 m²

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

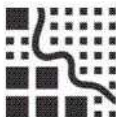
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



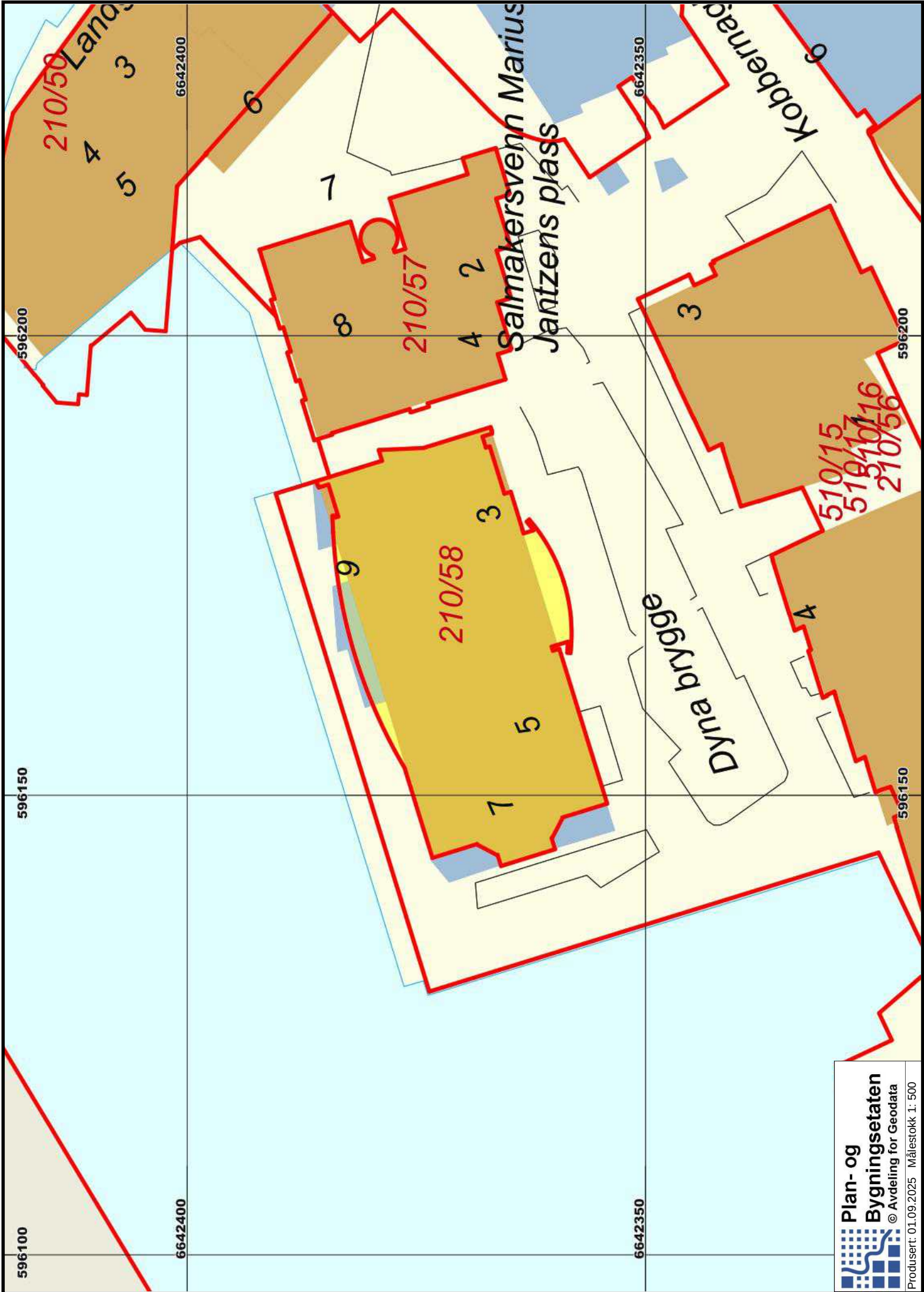
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

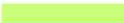
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

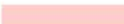
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Brukar
	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
	2010 - Veg
	2013 - Torg
	2014 - Gatetun
	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
	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)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oсло Dato: 02.09.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 331008/ 86518231	
	Adresse: DYNA BRYGGE 3	
	Gnr/Bnr: 210/58	
		Deres ref.: 18562/ AB61522@MSDNB
		Kommentar:

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

Dyna brygge 3

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	14 min	🚶
611 elever, 35 klasser	1.1 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.)	24 min	🚶
812 elever, 47 klasser	1.9 km	
Oslo Private Gymnasium	10 min	🚶
167 elever, 9 klasser	0.8 km	
Vika videregående skole	13 min	🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Tjuvholmen Parkering	2 min	🚶
🚗 Recharge Filipstad	7 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Tjuvholmen Linje 21, 42	6 min	🚶
	0.5 km	
🚏 Aker brygge Linje 12	11 min	🚶
	0.8 km	
🚏 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min	🚶
	1.3 km	
🚏 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min	🚶
	1.3 km	
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	🚶
	4.2 km	

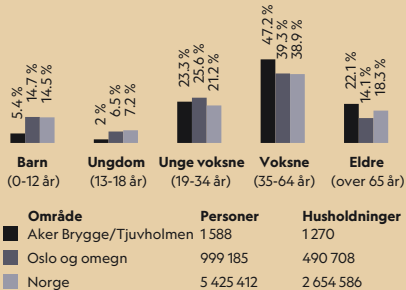
BARNEHAGER

Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	1 min	🚶
	0.1 km	
Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min	🚶
	0.5 km	
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min	🚶
	0.8 km	

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen	3 min	🚶
Coop Mega Aker Brygge	8 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 64/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss

SPORT

⚽ Ruseløkkveien balløkke	11 min	↗
⚽ Reichweins plass balløkke	12 min	↗
🧘 SATS Yoga Aker Brygge	7 min	↗
🧘 Studio Jobbsprek	9 min	↗

«Vakkert, hyggelige naboer, stille, fantastiske restauranter, trygt, kort vei til det meste. Det har "alt".»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier

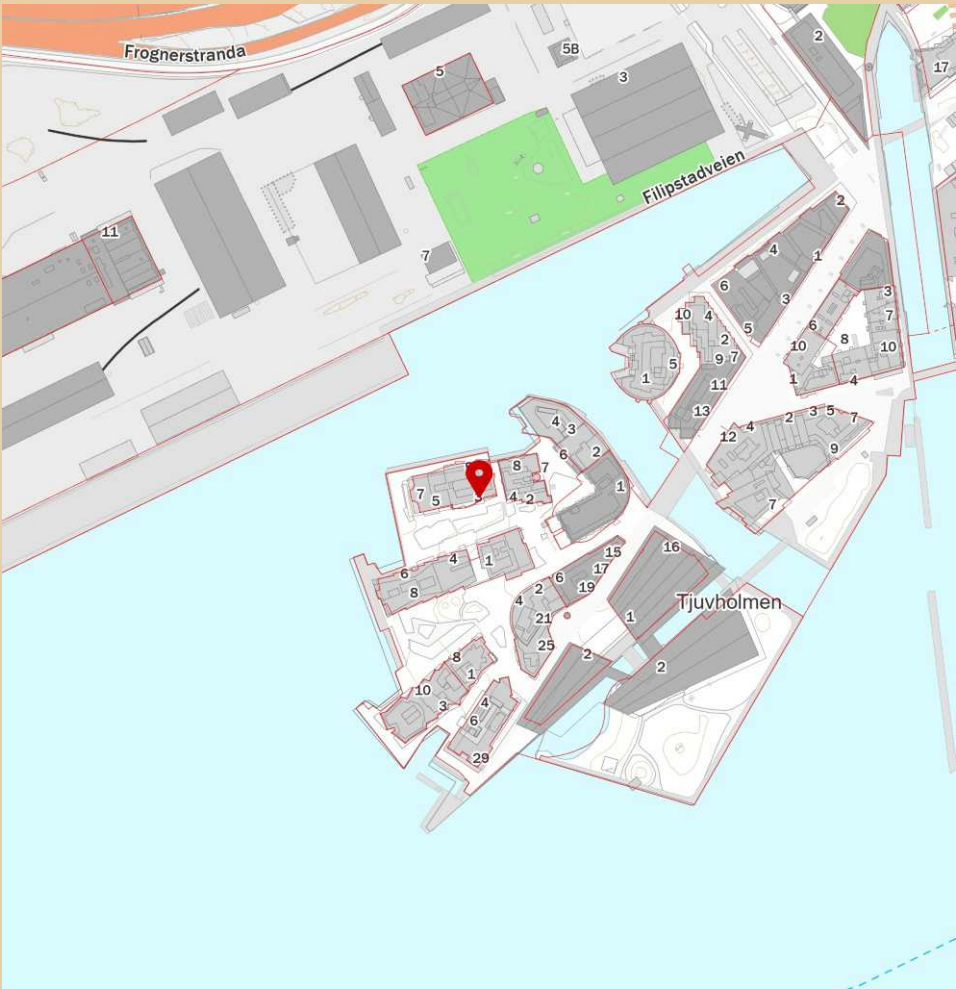
Godt velholdt 96/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 95/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Dyna brygge 3

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min  1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	24 min  1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	10 min  0.8 km
Vika videregående skole	13 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Tjuvholmen Parkering	2 min 
 Recharge Filipstad	7 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Tjuvholmen Linje 21, 42	6 min  0.5 km
 Aker brygge Linje 12	11 min  0.8 km
 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min  1.3 km
 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min  1.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min  4.2 km

BARNEHAGER

Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	1 min  0.1 km
Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min  0.5 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min  0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen	3 min 
Coop Mega Aker Brygge	8 min 



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

VARER/TJENESTER

🏪 Aker Brygge	8 min	🚶
🏪 Vitusapotek Aker Brygge	8 min	🚶
🍷 Aker Brygge Vinmonopol	9 min	🚶

SPORT

⚽ Ruseløkkveien balløkke	11 min	🚶
⚽ Reichweins plass balløkke	12 min	🚶
🧘 SATS Yoga Aker Brygge	7 min	🚶
🧘 Studio Jobbsprek	9 min	🚶

Vedlikehold veier

Godt velholdt 96/100

Vedlikehold hager

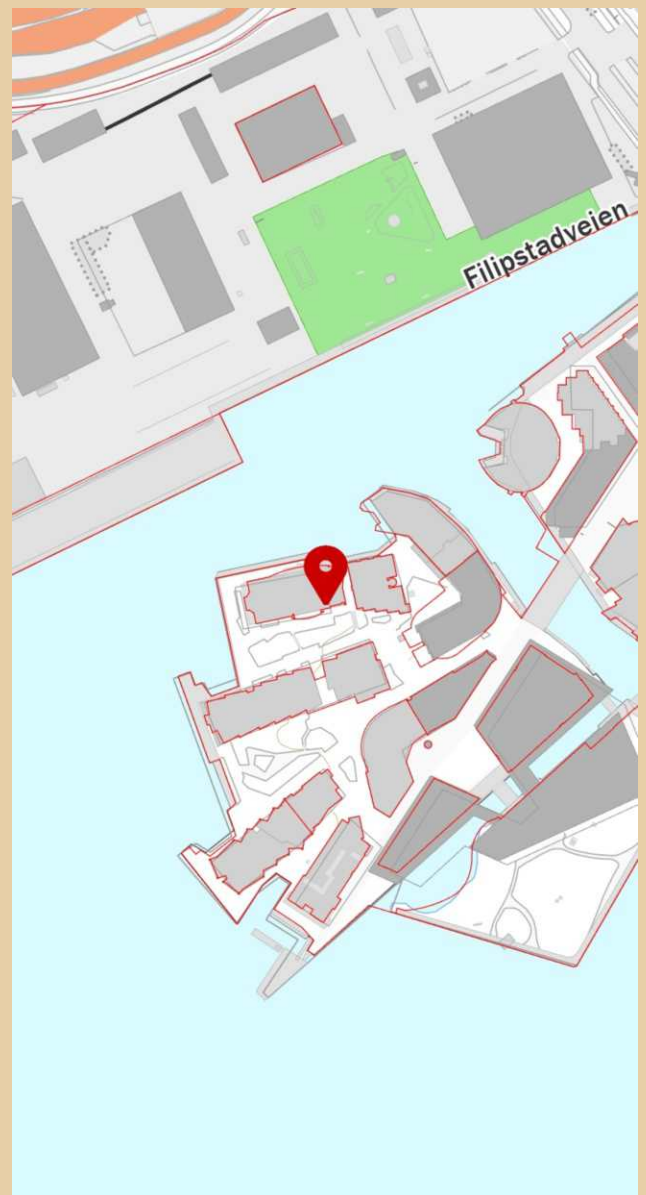
Godt velholdt 95/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



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

Dyna brygge 3

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min	1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	24 min	1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	10 min	0.8 km
Vika videregående skole	13 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tjuvholmen Parkering	2 min
Recharge Filipstad	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjuvholmen Linje 21, 42	6 min	0.5 km
Aker brygge Linje 12	11 min	0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min	1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min	1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	4.2 km

BARNEHAGER

Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	1 min	0.1 km
Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min	0.5 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min	0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen	3 min
Coop Mega Aker Brygge	8 min



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

VARER/TJENESTER

📺 Aker Brygge	8 min	🚶
📺 Vitusapotek Aker Brygge	8 min	🚶
🍷 Aker Brygge Vinmonopol	9 min	🚶

SPORT

⚽ Ruseløkkveien balløkke	11 min	🚶
⚽ Reichweins plass balløkke	12 min	🚶
🧘 SATS Yoga Aker Brygge	7 min	🚶
🧘 Studio Jobbsprek	9 min	🚶

Vedlikehold veier

Godt velholdt 96/100

Vedlikehold hager

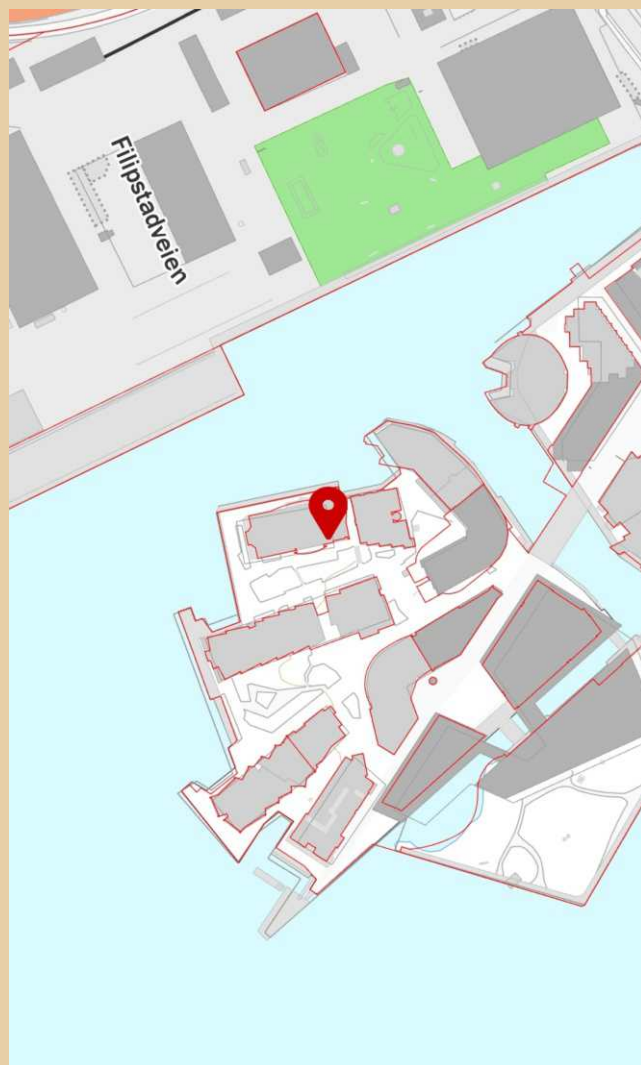
Godt velholdt 95/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



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

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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Dyna brygge 3, 0252 Oslo
Gnr. 210, Bnr. 58, Snr. 24 og Gnr. 510, Bnr. 16, Snr. 26, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

186260001

Meglerforetak:

PrivatMegleren Allé

Saksbehandler:

Håkon Leknes

Telefon / Mobil:

22 44 00 22 / 981 56 786

E-post:

hakon.leknes@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 videreformidlet 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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.</p> | <p>4. 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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. 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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. 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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. 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.</p> |
|---|--|--|
-