



PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

LILLE STRANDEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

📍 Lille Stranden 7, 0252 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 210, bnr. 36, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 20409-23222

Referansenummer: TC9191

Autorisert foretak: M-Takst AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882



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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Boligblokk over 9 etasjer samt parkeringskjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Pusset fasade og kledd med plater samt felter med tre kledning. Flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran.

—

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

—

Grunnet bevegelser i bygget og materialer vil det kunne oppstå riss/sprekker mellom fasadevegg og tak. Det er å anse som normalt med tanke på byggets utforming og beskaffenhet.

—

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

—

Det opplyses følgende i forrige salgsoppgave angående oppussing mm:

Boligen er modernisert/påkostet i 2018/2019 - Alle overflater sparklet og malt.

- Ny parkett.
- Nytt Svane kjøkken.
- Ny glass skyvedør mellom stue og soverom 2.
- Nytt badekar og armatur på bad 2.
- Nye ledspotter i gang og på begge bad.
- Div. oppgraderinger av elektrisk anlegg med Elko pluss brytere.
- Satt inn ekstra vindu i stuen istedenfor oransje fasadeplate.
- Installert hvit glassomramming på gasspeis. - Nye garderober i gang og på soverom.
- Installert motorstyrt screen på balkong.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Lyse gjennomgående en-stavs parkettgulv i leiligheten.

Malte slette vegg- og takflater.

Innfelte downlights i entré.

—

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,55 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad on-suite

Flislagt bad med varmekabler, dusjnise, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Bad

Flislagt bad med varmekabler, dusjnise, veggmontert servantskap og toalett.

—

Bad fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på

våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Svane kjøkkenet med slette grepsfrie fronter. Overskap med LED benkebelysning og plate på vegg. Corian benkeplate med underlimt messing kum og ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys fra Samsung, oppvaskmaskin og stekeovn i høyskap fra Miele samt platetopp fra Siemens. Integrert avtrekksifte i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Opplegg for vaskemaskin på badet.

Synlig avløpsrør i plast.

Felles varslingsanlegg med sensorer og sprinkleranlegg i leiligheten.

Sikringsskap plassert i omkl.rom.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

63A hovedbryter og 9 fordelingskurser.

Punkter 1-6 er spørsmål som selger selv har svart opp.

Resterende punkter er vurdert av undertegnede.

Det er rør i rør system i leiligheten.

Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i entré.

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Dørcallinganlegg med porttelefon.

Det er personheis i bygget.

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

Fordelerskap er plassert i entré.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

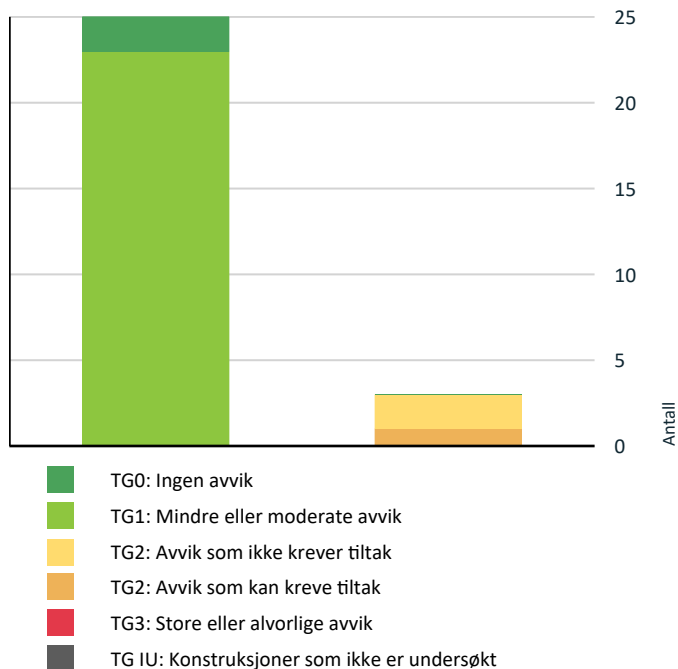
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

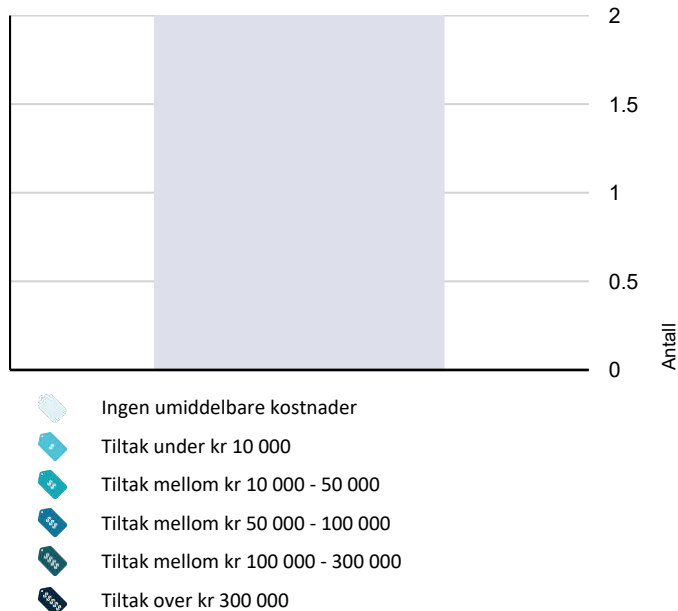
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakkyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad on-suite > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2008

Standard

Leiligheten inneholder god standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold

Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2008 og 2021. Vinduene er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 40dB lydklassifisering. Døren er innadslående.

Malt balkongskyvedør med treramme og 2-lags isolerglass fra byggeår. Døren er utvendig beslått med aluminium.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inntrukket balkong med rekkverk i stål og glass. Gulvdekket er belagt med terrassebord. Nedtrekkbar solavskjerming og utestøpsel.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,15 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på min 1,20 m som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Lyse gjennomgående en-stavs parkettgulv i leiligheten. Malte slette vegg- og takflater. Innfelte downlights i entré.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,55 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpte betongelementer. Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell mellom 0-10 mm per rom.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stuen.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede en-speils innerdører i leiligheten. Skyvedør i forstet glass til gjesterommet.

Andre innvendige forhold

Diverse garderobeskap.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisse, veggmontert servantskap og toalett.

–

Bad fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beige 30x30cm fliser på vegger.
Hvit malt slett takflate med innfelte downlights.

–

Lite riss i mykfuge i dusjsonen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beige 30x30cm fliser på gulvet.
Nedsenket dusjnise med mosaikkfliser.

–

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra toppflis ved terskel til topp slukrist.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over og ligger tett oppunder slukrist. Membran på vegger, bak innebygget sistene og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad basert på alder da mer enn 50% av forventet brukstid på membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling. Angående manglende drenering av innebygget sistene var dette normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sistene.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Svingbar dusjvegg og termostatstyrt dusjbatteri i krom.
Veggmontert servanttinnredning med slette fronter og heldekkende vask med ett-greps armatur i krom.
Innebygget sistene med vegghengt toalett.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på 73 mm mot våtsonen fra tilstøtende rom. Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i vegg rundt området ved hulltaket. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.



4. ETASJE > BAD ON-SUITE

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjnise, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

4. ETASJE > BAD ON-SUITE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beige 30x30cm fliser på vegger.
Hvit malt slett takflate med innfelte downlights.

4. ETASJE > BAD ON-SUITE

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beige 30x30cm fliser på gulvet.
Nedsenket dusjnisje med mosaikkfliser.

–

Det er målt ca 29 mm høydeforskjell fra toppflis ved terskel til topp slukrist.

4. ETASJE > BAD ON-SUITE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over og ligger tett oppunder slukrist. Membran på vegger, bak innebygget sistene og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad basert på alder da mer enn 50% av forventet brukstid på membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom for å unngå oppfylling. Angående manglende drenering av innebygget sistene var dette normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sistene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD ON-SUITE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Svingbar dusjvegg og termostatstyrt dusjbatteri i krom.
Veggmontert servantinnredning med slette fronter og heldekkende vask med ett-greps armatur i krom.
Innebygget sistene med vegghengt toalett.
Opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > BAD ON-SUITE

TG 1 Ventilasjon

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD ON-SUITE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret 73 mm hull ved servant og ikke tilstøtende til våtsonen da dette ikke var mulig grunnet beliggenhet på våtsonen og veggens oppbygning. Det ble foretatt fuktmålinger med Protimeter med pigger i tilgjengelige materialer i hullet uten å påvise unormale forhold. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våtsoner.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Svane kjøkkenet med slette grepsfrie fronter. Overskap med LED benkebelysning og plate på vegg. Corian benkeplate med underlimt messing kum og ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer som kjøøl/frys fra Samsung, oppvaskmaskin og stekeovn i høyskap fra Miele samt platetopp fra Siemens. Integrert avtrekksifte i overskap.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i entré.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på badet.

—

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

—

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Dørcallinganlegg med porttelefon.

Det er personheis i bygget.

—

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom. Fordelerskap er plassert i entré.



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.

Tilstanden 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.

Sikringsskap plassert i omkl.rom.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

63A hovedbryter og 9 fordelingskurser.

Punkter 1-6 er spørsmål som selger selv har svart opp.

Resterende punkter er vurdert av undertegnede.

Spørsmål til eier

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

Opprinnelig fra byggeår.

Opplyst i forrige selgers egenerklæringsskjema:

Røa Elektriske (2018) - Diverse el. arbeider ifm. installasjon av nytt kjøkken/oppussing inkludert nye lysbrytere/dimmere etc.

Exact Elektro (2019) - Installasjon av nye spotter på bad/gang (til LED lamper).

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

4. 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?

Ja

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jernfjerner og punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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



Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Felles varslingsanlegg med sensorer og sprinkleranlegg i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 røykvarsler?
Nei

Skriftlig tilstandrapport AS 19.02.2025 1305 Bærum Postterminal 15.07.2025 20.20 www.mil.no		Leil. 31.4.2 Sikkerhetsklasse [mm]		Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.	
Kontrollerte gjenstander i fordelingen:		Festings- og monterings- (Type/tilt)		Festingsmetode / Klemmestørrelse (Type/tilt)	
10 kA		Festingsmetode / Klemmestørrelse (Type/tilt)		TN-S 400V	
1. Kasse "PLATE TOFF"		1p+N	25	C	5
2. Oppussing		1p+N	16	C	2,5
3. Kjøkken		1p+N	16	C	2,5
4. Bad + sov 2 + stue del 1 + balkong		1p+N	16	C	2,5
5. Sov 2 + stue + stue del 2		1p+N	16	C	2,5
6. Stort bad + tørkeskuff		1p+N	16	C	2,5
7. Vaskemaskin		1p+N	16	C	2,5
8. Lys		1p+N	16	C	2,5
9. Røykvarsler		1p+N	16	C	2,5
10. Kasse		1p+N	16	C	2,5
11. Kasse		1p+N	16	C	2,5
12. Kasse		1p+N	16	C	2,5
13. Kasse		1p+N	16	C	2,5
14. Kasse		1p+N	16	C	2,5
15. Kasse		1p+N	16	C	2,5
16. Kasse		1p+N	16	C	2,5
17. Kasse		1p+N	16	C	2,5
18. Kasse		1p+N	16	C	2,5
19. Kasse		1p+N	16	C	2,5
20. Kasse		1p+N	16	C	2,5
21. Kasse		1p+N	16	C	2,5
22. Kasse		1p+N	16	C	2,5
23. Kasse		1p+N	16	C	2,5
24. Kasse		1p+N	16	C	2,5
25. Kasse		1p+N	16	C	2,5
26. Kasse		1p+N	16	C	2,5
27. Kasse		1p+N	16	C	2,5
28. Kasse		1p+N	16	C	2,5
29. Kasse		1p+N	16	C	2,5
30. Kasse		1p+N	16	C	2,5
31. Kasse		1p+N	16	C	2,5
32. Kasse		1p+N	16	C	2,5
33. Kasse		1p+N	16	C	2,5
34. Kasse		1p+N	16	C	2,5
35. Kasse		1p+N	16	C	2,5
36. Kasse		1p+N	16	C	2,5
37. Kasse		1p+N	16	C	2,5
38. Kasse		1p+N	16	C	2,5
39. Kasse		1p+N	16	C	2,5
40. Kasse		1p+N	16	C	2,5
41. Kasse		1p+N	16	C	2,5
42. Kasse		1p+N	16	C	2,5
43. Kasse		1p+N	16	C	2,5
44. Kasse		1p+N	16	C	2,5
45. Kasse		1p+N	16	C	2,5
46. Kasse		1p+N	16	C	2,5
47. Kasse		1p+N	16	C	2,5
48. Kasse		1p+N	16	C	2,5
49. Kasse		1p+N	16	C	2,5
50. Kasse		1p+N	16	C	2,5
51. Kasse		1p+N	16	C	2,5
52. Kasse		1p+N	16	C	2,5
53. Kasse		1p+N	16	C	2,5
54. Kasse		1p+N	16	C	2,5
55. Kasse		1p+N	16	C	2,5
56. Kasse		1p+N	16	C	2,5
57. Kasse		1p+N	16	C	2,5
58. Kasse		1p+N	16	C	2,5
59. Kasse		1p+N	16	C	2,5
60. Kasse		1p+N	16	C	2,5
61. Kasse		1p+N	16	C	2,5
62. Kasse		1p+N	16	C	2,5
63. Kasse		1p+N	16	C	2,5
64. Kasse		1p+N	16	C	2,5
65. Kasse		1p+N	16	C	2,5
66. Kasse		1p+N	16	C	2,5
67. Kasse		1p+N	16	C	2,5
68. Kasse		1p+N	16	C	2,5
69. Kasse		1p+N	16	C	2,5
70. Kasse		1p+N	16	C	2,5
71. Kasse		1p+N	16	C	2,5
72. Kasse		1p+N	16	C	2,5
73. Kasse		1p+N	16	C	2,5
74. Kasse		1p+N	16	C	2,5
75. Kasse		1p+N	16	C	2,5
76. Kasse		1p+N	16	C	2,5
77. Kasse		1p+N	16	C	2,5
78. Kasse		1p+N	16	C	2,5
79. Kasse		1p+N	16	C	2,5
80. Kasse		1p+N	16	C	2,5
81. Kasse		1p+N	16	C	2,5
82. Kasse		1p+N	16	C	2,5
83. Kasse		1p+N	16	C	2,5
84. Kasse		1p+N	16	C	2,5
85. Kasse		1p+N	16	C	2,5
86. Kasse		1p+N	16	C	2,5
87. Kasse		1p+N	16	C	2,5
88. Kasse		1p+N	16	C	2,5
89. Kasse		1p+N	16	C	2,5
90. Kasse		1p+N	16	C	2,5
91. Kasse		1p+N	16	C	2,5
92. Kasse		1p+N	16	C	2,5
93. Kasse		1p+N	16	C	2,5
94. Kasse		1p+N	16	C	2,5
95. Kasse		1p+N	16	C	2,5
96. Kasse		1p+N	16	C	2,5
97. Kasse		1p+N	16	C	2,5
98. Kasse		1p+N	16	C	2,5
99. Kasse		1p+N	16	C	2,5
100. Kasse		1p+N	16	C	2,5

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

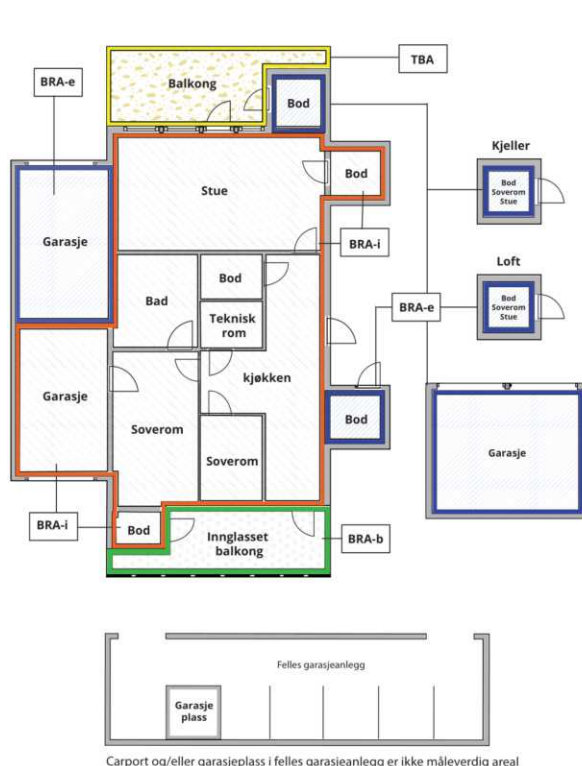
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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 bygningsskonstruksjoner 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	101			101	12
Kjellerbod		5		5	
SUM	101	5			12
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, bad on-suite, omkleddingsrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydøst-vendt balkong på ca 12 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 5,1 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Thomas Madsen	Takstingenør
	Berit og Jan Kristiansen	Rekvirent
24.8.2023	Thomas Madsen	Takstingenør
	Berit og Jan Kristiansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	36		50	3265.3 m ²	Statens kartverk	Eiet

Adresse

Lille Stranden 7

Hjemmelshaver

Kristiansen Berit, Kristiansen Jan

Boligselskap

Sameiet Tjuvholmen F 3

Eierandel

100 / 15099

Felles gjeld:

Kr. 98 922 07.01.2026

Forretningsfører

USBL

Organisasjonsnr

993539619

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Tjuvholmen F3 i bydel Frogner.

Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på Tjuvholmen i et billfritt bomiljø med alt av servicetilbud, flere badebrygger og båtplasser i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til både offentlig buss og trikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gågate og parkeringsanlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomt på 3 265,3 m².

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 11530,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann/fyring, TV/bredbånd mm.

—

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Det medfølger en parkeringsplass i lukket anlegg med direkte heisadkomst. Garasjeplassen ligger i Tjuvholmen 510-1 og har seksjon 207, plassnr 865. Infrastruktur til lader er lagt opp.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

83421259

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Sameiet har egen bygningsforsikring.

Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	14.01.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.08.2023	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	23.08.2023	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	23.08.2023	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2023	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2023	
2	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

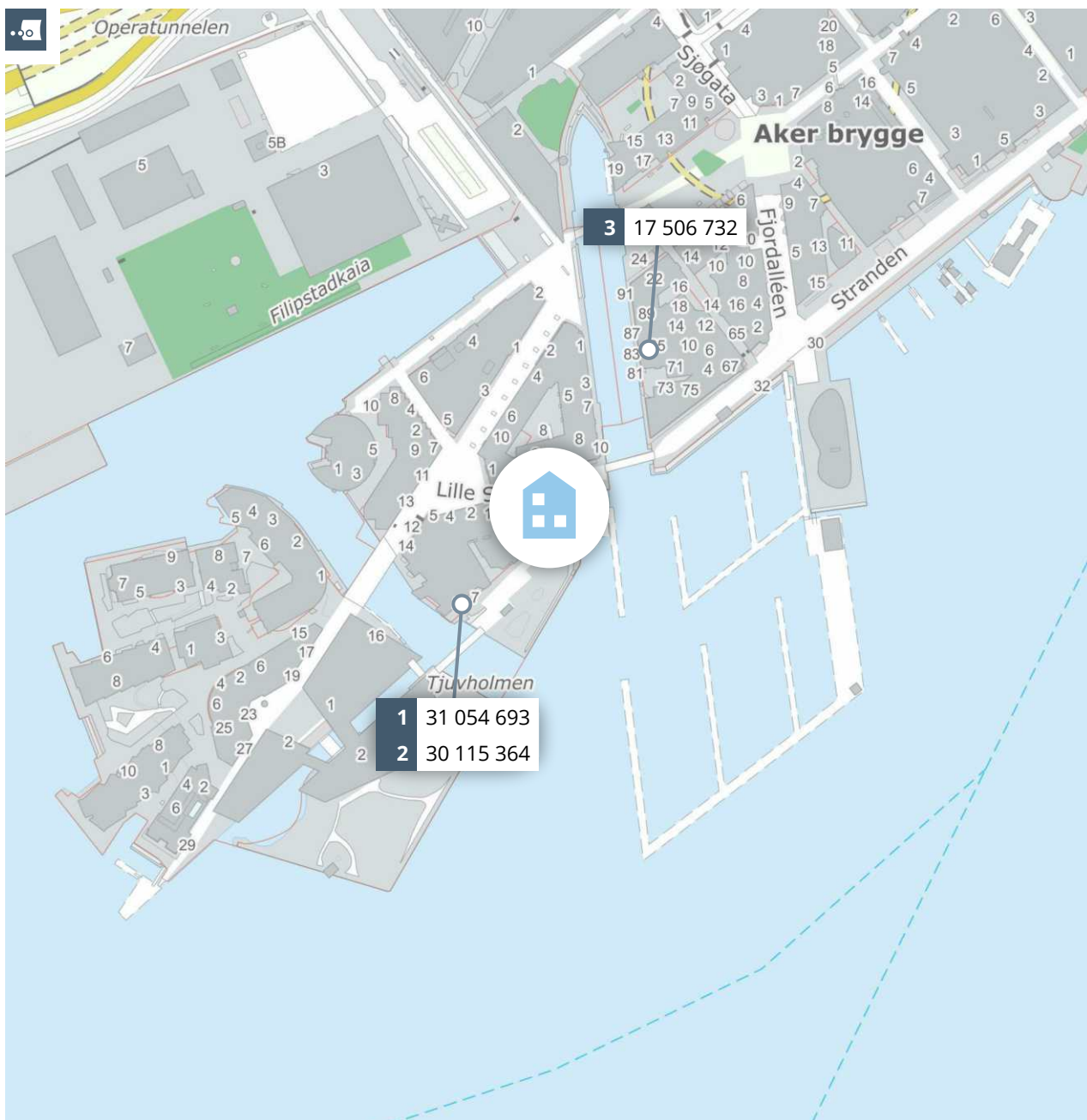
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TC9191>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglerns verdivurdering **LILLE STRANDEN 7**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 15.01.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Lille Stranden 7, 0252 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 210 BNR 36 FNR 0 SNR 50 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FILIPSTAD

Verdivurdert til

24 500 000

102 640

Fellesgjeld

24 602 640

Totalt

243 564m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m ²	5 m ²	- m ²	12 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	2008					

Fellesutgifter	-
Formue	16 736
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Strandpromenaden 5 103 m ² 2008 6. etg 2 sov	13.02.2024	28 000 000	31 000 000	54 693	31 054 693	301 502
2 Strandpromenaden 5 123 m ² 2008 6. etg 3 sov	19.03.2025	29 500 000	30 000 000	115 364	30 115 364	244 840
3 Stranden 83 95 m ² 1990 5. etg 2 sov	13.07.2024	17 490 000	17 495 000	11 732	17 506 732	184 281

Frontleiligheten ligger fint til med vakker utsikt mot Festningen, Aker Brygge Marina, Rådhuset m.m. Her bor du elevert i byggets 4. etasje, hvor solen kommer inn i leilighetens mange vinduer. Sammen med gjennomgående en-stavs parkett og lysmalte flater, skaper dette en unik romfølelse med sjøen som nærmeste nabo. Leiligheten kan skilte med kvaliteter som et delikat Svane-kjøkken, romslig og solrik balkong, garasjeplass og to badrom hvor det ene ligger i suiteløsning med hovedsoverommet. I tillegg til dette er leiligheten del av et plusskonsept som gir tilgang til gjesteleilighet, treningsrom, takterrasse, selskapslokale m.m

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

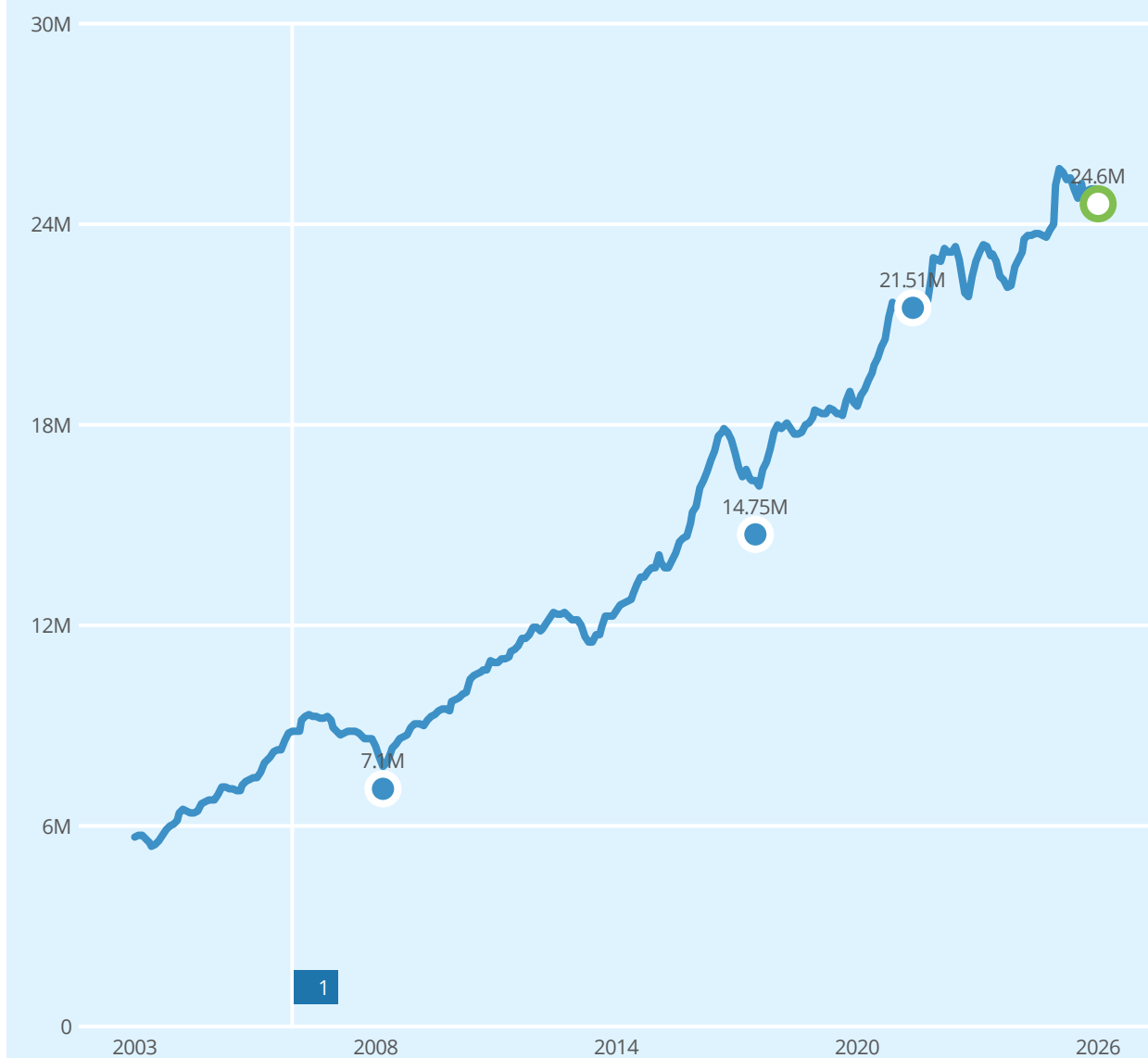
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
20.08.2021	30.08.2021	31.01.2022	22 500 000	21 500 000	11 102	21 511 102	
14.11.2017	21.11.2017	05.03.2018	14 900 000	14 750 000	0	14 750 000	
15.12.2008		15.12.2008	-	7 100 000	-	7 100 000	
20.10.2008		20.10.2008	-	108 000 000	-	108 000 000	2

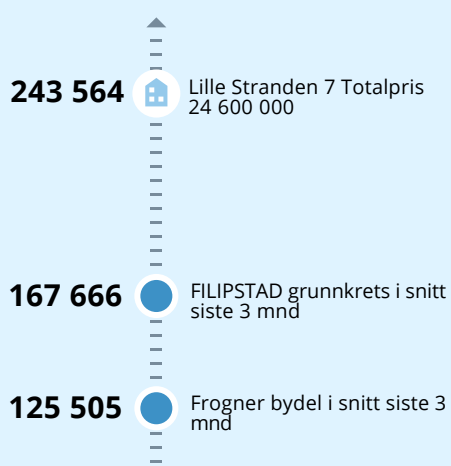
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Leiligheter til salgs i FILIPSTAD grunnkrets nå



Leiligheter solgt i FILIPSTAD grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priser

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Aksept	
Oppdragsnr.	
92260007	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Berit Kristiansen	Jan Kristiansen

Gateadresse	
Lille Stranden 7	
Poststed	Postnr
OSLO	0252

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Kristiansen	bc59c9319e6e9eff5e682	14.01.2026	Signer authenticated by One time code
	b9ad3e65a3c117ccd59	16:38:34 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Kristiansen	65a915a01c323d1596bd7	14.01.2026	Signer authenticated by One time code
	95f215462e544f921ff	16:22:52 UTC	

Document reference: 92260007

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 07.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Tjuvholmen F3	Vår ref.: 2542/50	Fødselsdato eier: 23.02.1955
Lille Stranden 7	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 13.08.1953
0252 OSLO	Eiere: Jan Kristiansen, Berit Kristiansen	
Organisasjonsnr: 993 539 619	Seksjonsnr: 50	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 11 530

Felleskostnader:	Renter IN-lån	550
	Avdrag IN-lån	114
	Felleskostnader Bolig	10 369
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	497

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	98 922	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	10 637 106,08	Klient gj. s. årsoppg.: 0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660148504, Boligbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.01.2026: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 324

Saldo per 07.01.2026: 10 637 106

Andel av saldo: 98 922

Første termin/første avdrag: 30.01.2025 (siste termin 30.12.2052)

Felleslån Boligsameie, Individuell nedbetaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christina Vinje
Adresse: Nordstrandveien 44
Postnr/-sted: 1163 OSLO
Telefon: Mob.: 90065058
E-post: styret@tjuvholmenf3.no

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 50	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006
Gårds/bruksnr: 210/36 - seksjon:50
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3265.3

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 83421259
--	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 4	Første innflytting: 31.01.2022	SSBnr: H0401
Heis: Nei	Oppvarmingstype: Fjernvarme	
Parkeringsstype: Uspesifisert parkering ()		
Systemlås: Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Håfagre

Dato utført: 07.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Tjuvholmen F3

Vår ref.: 2542/50

Fødselsdato eier: 23.02.1955

Lille Stranden 7

Type: Boligsameie

Fødselsdato medeier: 13.08.1953

0252 OSLO

Eiere: Jan Kristiansen, Berit Kristiansen

Organisasjonsnr: 993 539 619

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei

Kategori: Høyblokk

Fasiliteter:

Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene (ikke egne målere og avregnes ikke).

Usbl er ny forretningsfører fra 01.10.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Bori.

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



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.725,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasje lag:

- **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som



meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

VEDTEKTER

Fastsatt ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring 04.11.2008

Endret av sameiermøtet den 13.5.2009

Endret av sameiermøtet 21.1.2010

Endret av årsmøtet 24. april 2018

Endret av ordinært årsmøte 31.august 2020

Endret av ordinært årsmøte 4.mai 2023

Endret av ordinært årsmøte 14.mai 2025

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen F3 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210 bnr.36 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

Av boligseksjonene er til sammen 89 tilknyttet Pluss-konseptet, heretter kalt Pluss-seksjonene. Pluss-seksjonene eier i et tingsrettslig sameie en av næringsseksjonene – seksjon nr. 4, heretter kalt Serviceseksjonen, hvor forskjellige servicetjenester for Pluss-seksjonene utføres på basis av en serviceavtale (heretter kalt Serviceavtalen) inngått for 10 år, med rett til fornyelse for 5 år. Pluss-seksjonene skal ha rett til å resekjonere Serviceseksjonen til boligseksjoner ved utløpet av Serviceavtalen, dersom de måtte ønske det. De øvrige seksjonseiere er forpliktet til å stemme for de vedtak på årsmøte dette måtte nødvendiggjøre.

De øvrige 3 næringsseksjonene er avsatt til butikk/restaurant (seksjon nr. 1 og 2) og kontor (seksjon nr. 3).

§ 2 Råderett

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

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 der dette er 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.

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

Kortidsutleie i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Kortidsutleie er definert som utleie i mindre enn 30 dager. Seksjonseieren plikter fortløpende å melde fra om de enkelte kortidsleieforhold til sameiets styre.

§ 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 også kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er 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 internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg, herunder heis, som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av næringsseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Fjernvarme

Med "næringsdelen" menes de fellesarealer som naturlig hører til næringsseksjonene. Tilsvarende definisjon gjelder for "boligdelen".

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg, herunder heis, som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare betjener boligseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av boligseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser

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

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles 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.)
- Kostnader til tekniske rom og /eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)

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

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Årsmøtet den 04.05.23 har vedtatt at det gis anledning for seksjonseiere å innfri sin forholdsmessige andel av boligselskapets felles lån (særfordeling). Innfrielse kan kun skje på nærmere angitte tidspunkt, etter varsel fra styret. Seksjonseier som benytter ordningen, må signere erklæring om forutsetningene for innfrielsen. Seksjonseier har ansvar for å opplyse om ordningen ved salg.

§ 4 Vedlikehold

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

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

Sameiet skal ha bygningsforsikring som omfatter hele eiendommen, inkludert fellesarealer og bygningsmasse. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier. Dersom skade dekkes av sameiets forsikring, skal kostnaden ved egenandel fordeles slik:

a) Sameiet dekker egenandelen dersom skade skyldes forhold utenfor seksjonseiers kontroll, herunder slitasje og elde i felles infrastruktur som seksjonseier verken har tilgang til eller tilkomst til. Dette gjelder f.eks. skade på tak, fasade, felles rørføringer eller tekniske anlegg som sameiet har vedlikeholdsansvar for.

b) Seksjonseier dekker egenandelen dersom skade skyldes forhold innenfor seksjonen som seksjonseier har vedlikeholdsplikt for, herunder men ikke begrenset til rør, avløp, radiatorer, oppvask- og vaskemaskiner, eller private balkonger og terrasser. Tilsvarende

vil egenandel for skader påført fellesarealer, som følge av skadeverk av seksjonseier eller seksjonseiers brukere, kreves dekket av seksjonseier.

Styret vurderer skadeårsak og fastsetter, basert på dokumentert informasjon, hvem som skal dekke egenandelen i det enkelte tilfelle. Styrets vurdering kan påklages til årsmøtet.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 – 5 medlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlemmer. 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.

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 regnskap 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 en skjerping av næringsseksjonenes kostnadsansvar i forhold til § 3 kan bare vedtas med næringsseksjonenes tilslutning. Endring av § 1 nest siste avsnitt krever tilslutning fra Pluss-seksjonene for å anses vedtatt.

§ 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.

§ 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 og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen.

Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dette 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 à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende terrasser samt fellesarealer

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

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å sette opp reklameskilt, logoer og lignende for sin virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram.

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

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET TJUVHOLMEN F3
Vedtatt i sameiemøte den 31.05.2022**

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg:

- 1.1** Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2** Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3** Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4** Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

- 2.1** Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).
- 2.2** Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.
- 2.3** Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4** Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1. etg., eller kastes i papircontainere i søppelrommet.
- 2.5** 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. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.6** Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7** Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

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

3 BALKONGER

- 3.1** 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.
- 3.2** Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.
- 3.3** Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.
- 3.4** Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
- 3.5** Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6** Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4 LEILIGHETER

- 4.1** Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2** Plumbo må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tett avløp.
- 4.3** Det er ikke tillatt å lufte fra leiligheten ut til felles ganger.

5 RO OG ORDEN

- 5.1** 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, høylydt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.
- 5.2** I tidsrommet kl 23.00 – 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3** Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer.
- 5.4** Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

- 5.5** Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6** Sameiet har vedtatt regler for ombyggingsarbeider som vedlegges husordensreglene som vedlegg 1. Reglene anses som en del av husordensreglene.
- 5.7** Mating fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.

6 SKILT OG OPPSLAG

- 6.1** Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.
- 6.2** Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.

7 ANTENNE

- 7.1** Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2** Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8 SØPPEL/KILDESORTERING

- 8.1** Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antenkelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at vi ikke får unødige forurensning og lukt i anleggene.
- 8.2** Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9 BOD

- 9.1** Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2** Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.
- 9.3** Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 SYKLER

- 10.1** Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

11 DYREHOLD

- 11.1** Forsvarlig dyrehold er tillatt, skal holdes i bånd på sameiets eiendom.

12 GARASJE

- 12.1** Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.
- 12.2** Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

13 PARKERING OG KJØRING

- 13.1** Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauert uten varsel, for eiers regning.
- 13.2** Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km/t. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14 TRYGGHET

- 14.1** For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 14.2** Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

15 MELDEPLIKT

- 15.1** Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.
- 15.2** Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.

16 ENDRINGER

- 16.1** Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

17 SANKSJONER

- 17.1** Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameierens eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 17.2** Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og

overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter, etc.

REGLER FOR OMBYGGINGSARBEIDER I SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Vedtatt på ordinært årsmøte 31.05.2022

Sameiet Tjuvholmen F3 (Sameiet F3) består av 146 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i tillegg til fellestekniske areal/bodområder i kjeller. Sameiets styre har gitt Tjuvholmen Drift AS (Tjuvholmen Drift) fullmakt til å håndheve nedenstående regler for ombyggingsarbeider i sameiet.

Uteområdet på Tjuvholmen er privat eiet, men offentlig regulert. Arbeider på uteområdet følger forskrift om begrensnings av støy i Oslo kommune.

PROSJEKTERING/PLANLEGGING

Sameiet har vedtatt følgende regler for ombyggingsarbeider:

1. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjonene i bruksenhetene uten styrets skriftlige godkjenning eller godkjenning fra Tjuvholmen Drift hvis inngrepet påvirker fellestekniske installasjoner som gjelder flere sameier/eiendommer. Med tekniske installasjoner menes røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg, fasader og delevegger mellom seksjoner, samt bærende konstruksjoner inne i seksjonene. Tjuvholmen Drift skal konfereres hvis det er usikkerhet om et planlagt tiltak er et søknadspiktig inngrep i tekniske installasjoner eller ikke.
2. Ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere skal gjennomføres i normal arbeidstid, det vil si hverdager 0800-1600. Eksempler på ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere er elektro- og rørarbeider som medfører boring i tak/gulv/vegger, snekkerarbeider o.l. Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer. Regler for særlig støyende arbeider er behandlet under punkt 4.
3. Seksjonseier plikter å iverksette nødvendige tiltak for å redusere belastningen for øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder varsle alle berørte naboer på hensiktsmessig måte.

Varsel om planlagte ombyggingsarbeider skal være utsendt minst 7 dager før ombyggingsprosjektet starter opp. I varselet skal følgende fremgå:

- Type arbeider som er planlagt, dvs. en kort beskrivelse av arbeider som kan medføre belastning for øvrige seksjonseiere (om det vil være særskilt støyende arbeider som skal varsles etter punkt 4, om utvendig heis vil bli benyttet o.l.).
- Hvor arbeidene skal foregå, dvs. hvor i bygget seksjonen ligger og eventuelt om arbeider også skal utføres utenfor seksjonen.

- I hvilken tidsperiode ombyggingsprosjektet forventes utført. Ved vesentlige endringer i tidsplan plikter seksjonseier å informere berørte naboer.
- Tidsplan skal vedlegges varselet.

4. Ved særlig støyende arbeider som eksempelvis pigging i betong skal det varsles særskilt og det skal angis nøyaktig tid og varighet for når slike arbeider skal utføres. Disse skal kun foregå i tidsrommet mandag til fredag mellom 1000 og 1700. Vedvarende støyende arbeider kan maksimum strekke seg over to (2) timer, deretter må det være opphold i minst én (1) time. Disse tidene skal oppgis i nabovarsel som utstedes av tiltakshaver. Konferer Tjuvholmen Drift/Styret om distribusjon av varsel om særlig støyende arbeider.

Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer.

Særlig støyende arbeider varsles minst 3 virkedager før utførelse. Dette gjelder uavhengig av om arbeidene inngår som en del av varslede ombyggingsarbeider under punkt 3, eller om det oppstår behov for å gjennomføre særskilt støyende arbeider som ikke er knyttet opp mot et byggeprosjekt. Hvis særskilt støyende arbeider skal gjennomføres over flere dager, er det tilstrekkelig å sende varsel 3 virkedager før arbeidet starter første dag med spesifisering av hvilke dager arbeidene forventes utført.

5. Arbeider som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven (PBL), som inngrep i bærende konstruksjoner eller endring av fasade, kan ikke igangsettes før kopi av igangsettingstillatelse fra kommunen er oversendt til sameiets styre og styret har gitt sin godkjenning. Arbeider som er meldingspliktige etter PBL kan ikke igangsettes før kopi av byggemelding er oversendt til styret.
6. Ved alle andre arbeider som forutsetter godkjenning fra styret må tiltakshaveren (seksjonseier/leietaker) avgi egenerklæring til styret om at arbeidene ikke er søknads- eller meldingspliktige etter PBL.
7. Seksjonseier plikter å dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skader som oppstår og nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.
8. Ved overtredelse av disse reglene har styret v/Tjuvholmen Drift rett til å stanse arbeidene.

Kontaktmøte med Tjuvholmen Drift AS

Tjuvholmen Drift har drifts- og vedlikeholdsansvar for de tekniske anlegg i de fleste bygningene på Tjuvholmen. Det må ikke foretas inngrep eller endringer i anleggene uten at Tjuvholmen Drift er konsultert og tillatelse er gitt, ref. punkt 1.

Før arbeidene igangsettes skal Tjuvholmen Drift kontaktes. Avhengig av omfanget avholdes et møte hvor man kan gå gjennom prosjektet, premisser for gjennomføring og sikre god informasjonsutveksling.

Tjuvholmen Drift skal bl.a. ha navn og kontaktmulighet med ansvarlig på arbeidsstedet uansett arbeidets omfang.

Påføres de anlegg Tjuvholmen Drift har ansvar for skade eller funksjonsforstyrrelser, vil

utbedringsarbeidene kunne faktureres de ansvarlige.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ulrik Garlie Johanson
LILLE STRANDEN 7

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524628
8921231

Vår ref (Saksnr):

Dato: 07.01.2026

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 36

Vi viser til bestilling av 20260107 for LILLE STRANDEN 7.

GNR. 210 BNR. 36

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.10.2008.

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

3265 m²

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

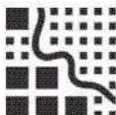
Målestokk= 1: 500.

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

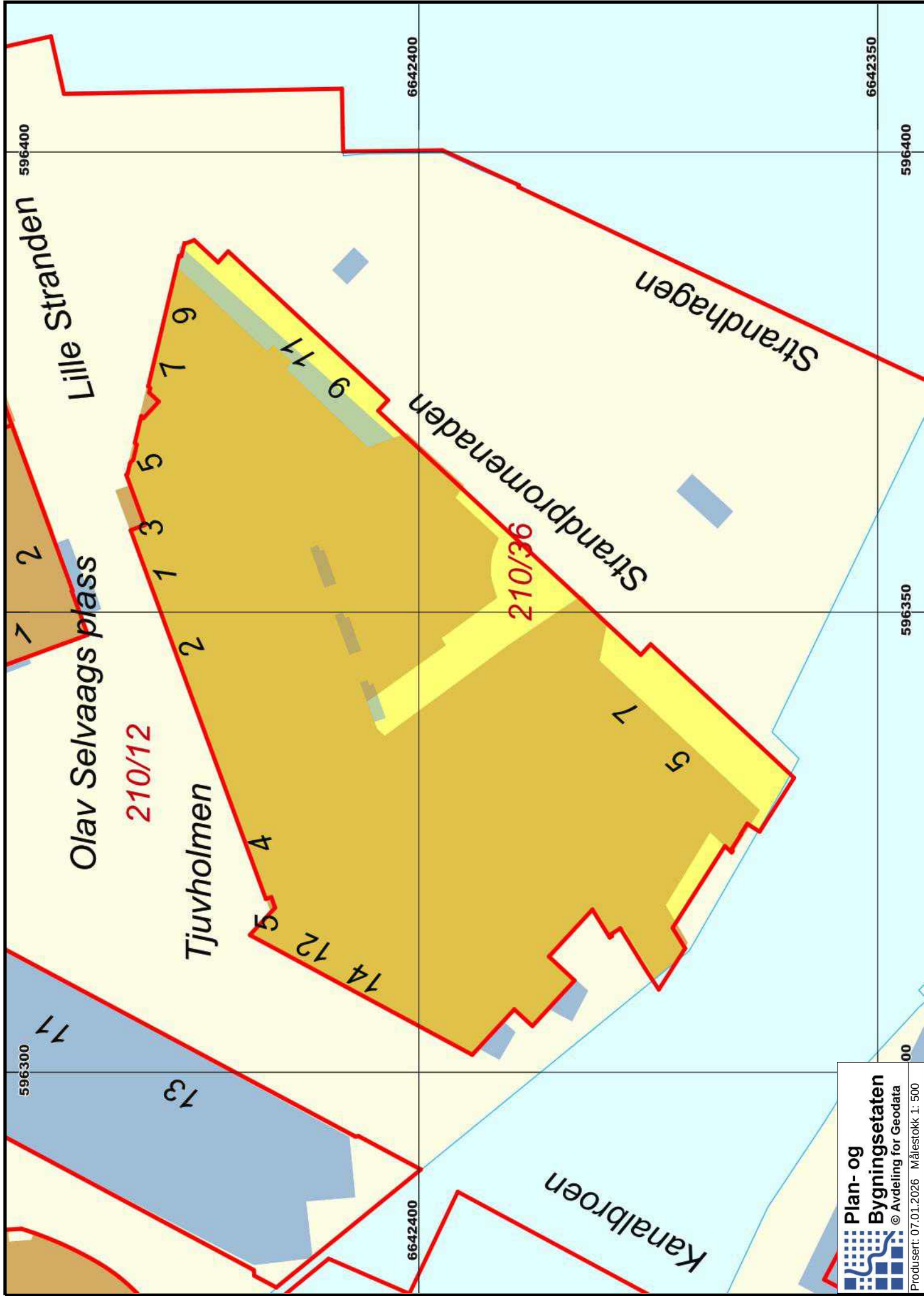
Kundesenteret: 23 49 10 00

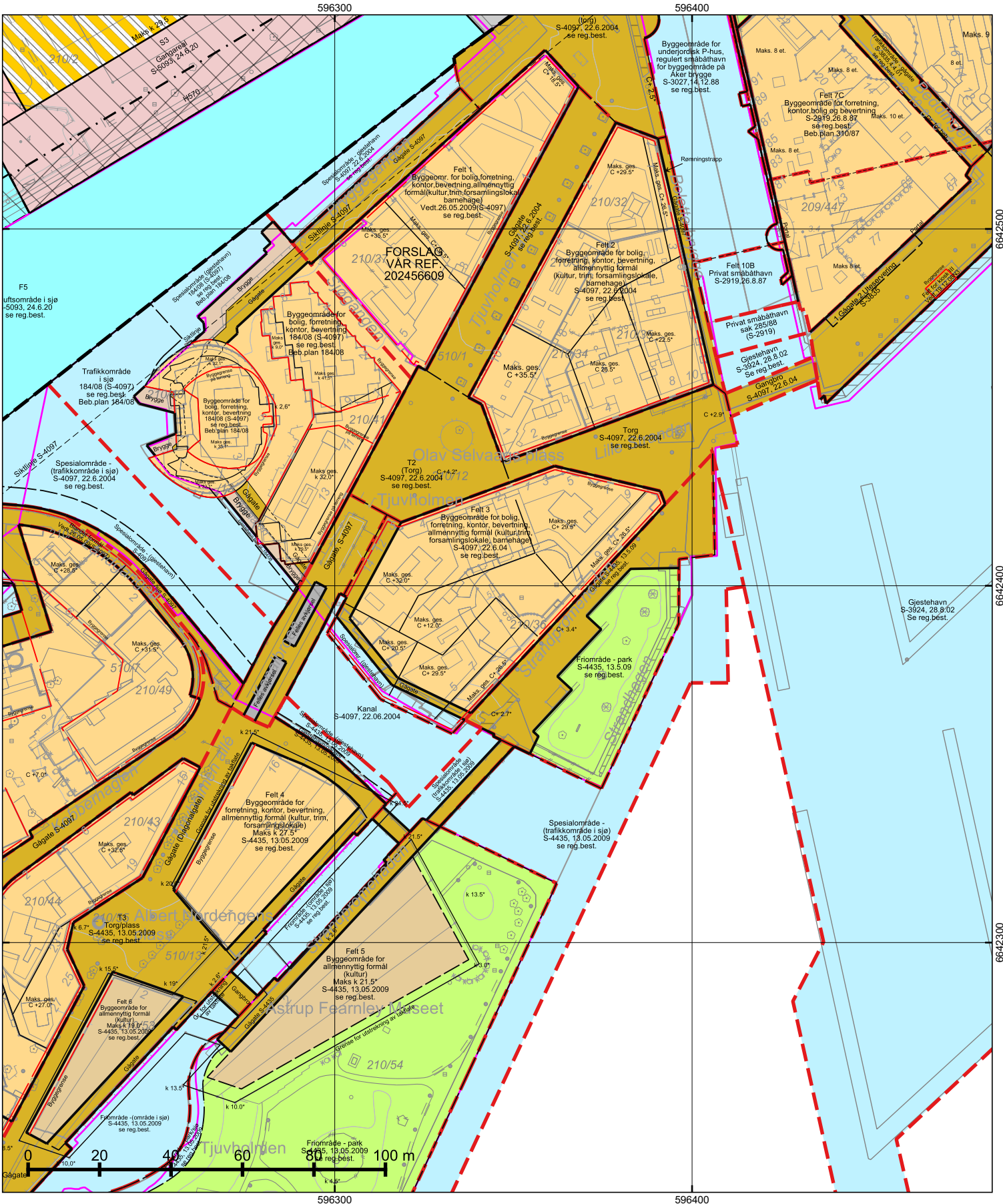
Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





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



Dato: 07.01.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151415/ 86524628

Adresse: Lille Stranden 7

Gnr/Bnr: 210/36

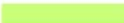
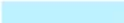
Deres ref.:

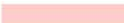
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	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
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	6700 - Friluftsområde

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpGjennomføringSone

 RpGjennomføringGrense

 76 - Felles underjordisk anlegg

 312 - Fortau

 316 - Gatetun

 324 - Veigrunn under bru

 325 - Veigrunn i tunnel

 450 - Småbåthavn

 913 - Formåavgrensning

 925 - Gesimslinje

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

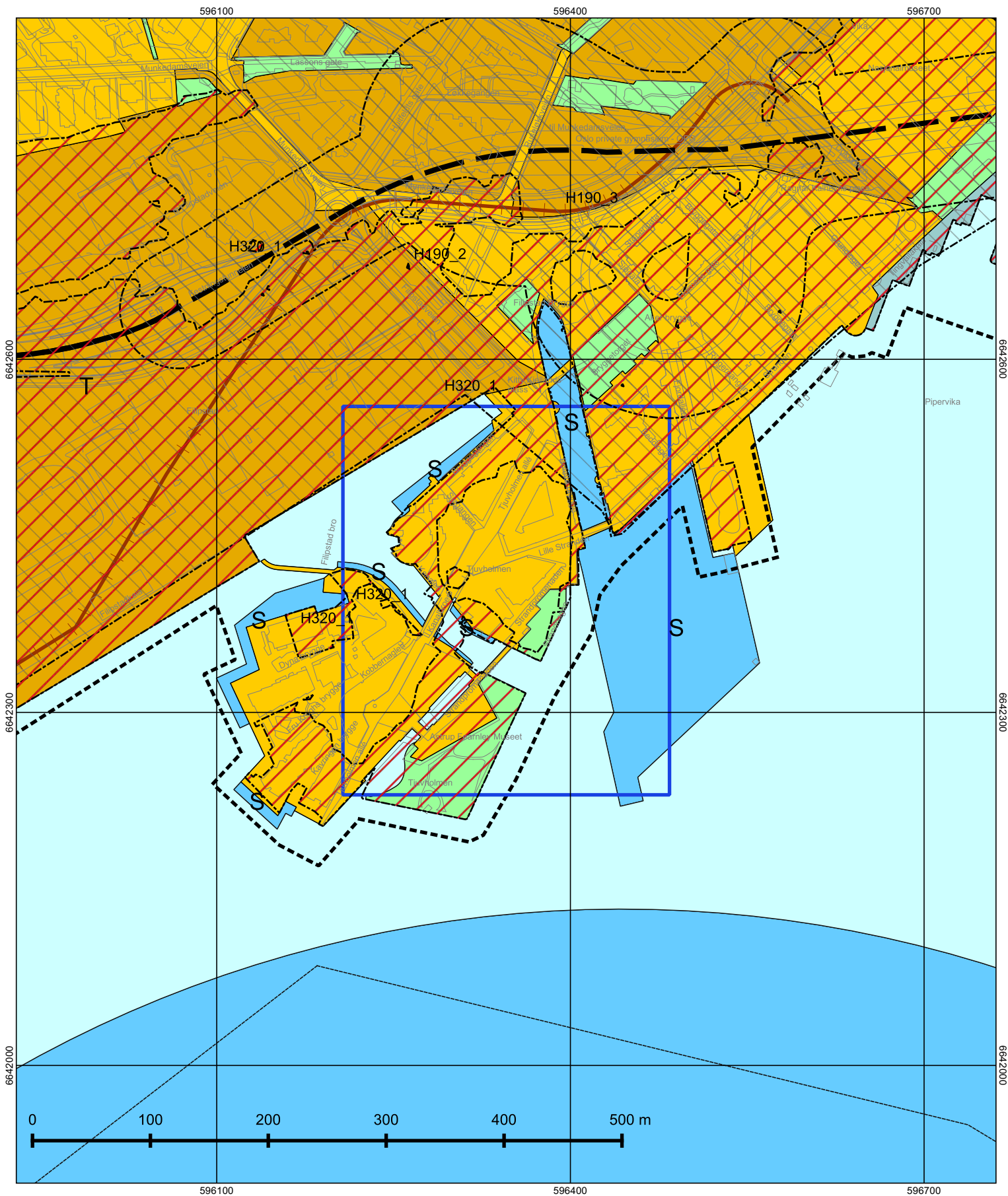
 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Frisiktlinje

 Bru

 Inn-/utkjøring

 Brukar



Oslo

Dato: 07.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151415/86524628

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

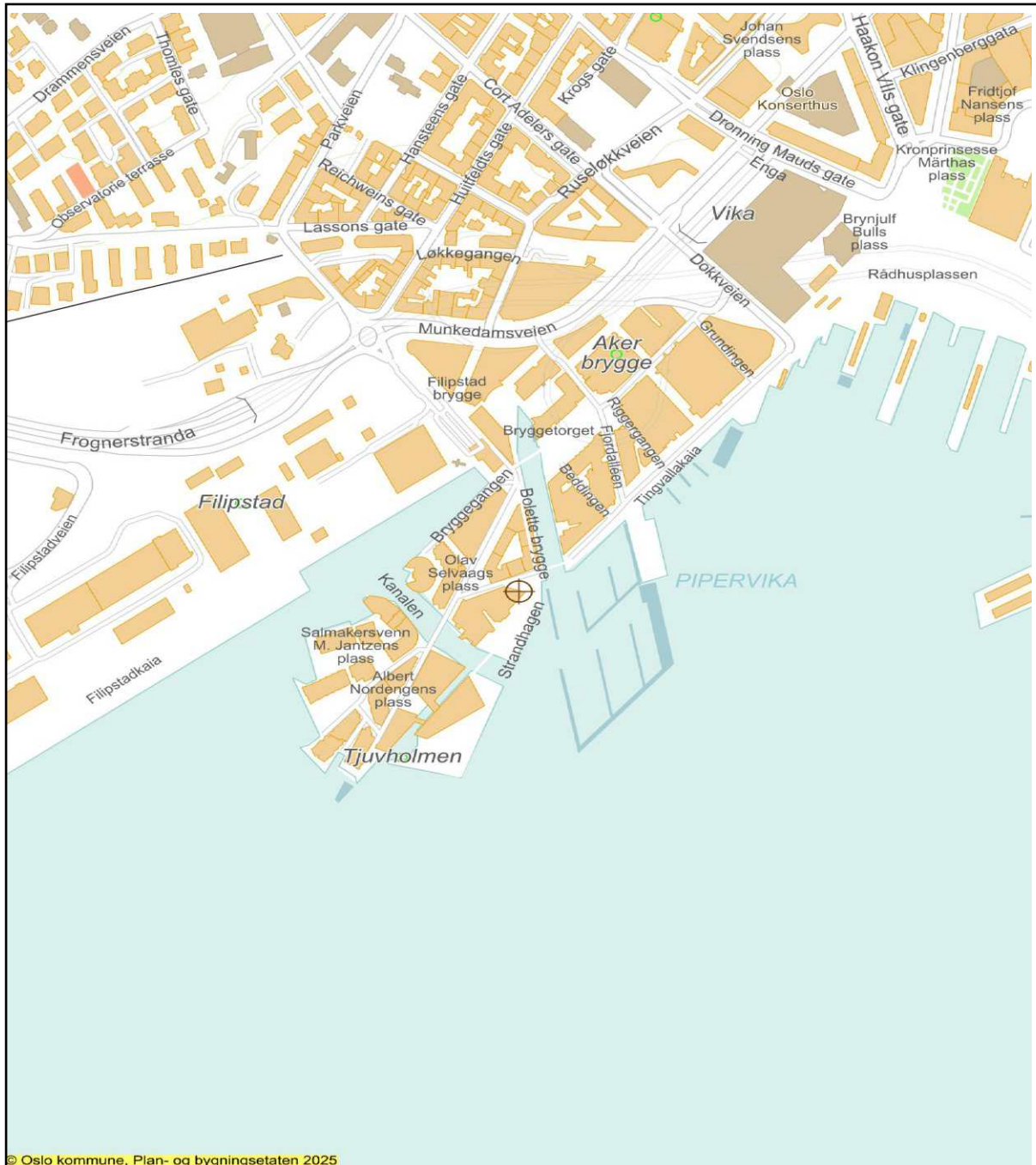
Oversiktskart

Adr.: Lille Stranden 7

Bydel : FROGNER

Gnr bnr : 210 / 36

Skolekrets (2020/2021): Ruseløkka



Dato: 07.01.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)



4127 Sameiet Tjuvholmen F3

Protokoll for ordinært årsmøte 14.05.2025

Sted: OSP 4 (Servicesenteret)

38 av 147 mulige stemmegivere var representert.

24 deltok fysisk, 14 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 100%

"Styreleder Christina Vinje velges som møteleder. Jan Petter Winther fra BORI fører protokollen. Tone Cecilie Krange signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Antall stemmegivere: 35 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et lovkrav til å levere styrets beretning. Styret velger allikevel å legge frem en orientering.

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Årets resultat framkommer i resultatregnskapet for 2024, og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Resultatet for året 2024 viser et overskudd på kr 751 820 for bolig.

Det var budsjettert med et overskudd på kr 543 436.

Næring blir avregnet.

Styrets forslag Vedtatt med 100%

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Antall stemmegivere: 33 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Vedtatt med 100%

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 315.000 ex aga

Antall stemmegivere: 35 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5a: Antall styre- og varamedlemmer

Lagt frem av Stein-Erik Schønning.

Under forutsetning av Jørgen Nørstenæs blir valgt inn i styret i Sameiet Tjuvholmen F3 som styremedlem, fremmes:

"Det velges ikke vararepresentant til styret."

Styrets forslag:

Styret er enig i at det ikke velges varamedlem, men uavhengig av valg av styremedlem.

Styrets forslag Vedtatt med 89.75%

Det velges ikke varamedlem til styret.

Stein-Erik Schønnings forslag - 10.25%

Det velges ikke vararepresentant dersom Jørgen Nøstenes velges inn i styret.

Mot

Det velges varamedlem

Antall stemmegivere: 35 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5b: Personvalg

Sameiet skal i tråd med vedtektenes § 5 ha et styre som består av 3-5 medlemmer.

Styreleder, to styremedlemmer og varamedlem ble valgt for perioden 2023-2025.

Samtlige har sagt seg villige til gjenvalg

Styreleder (2 år)

Christina Vinje Valgt

Antall stemmegivere: 34(vektet stemmegivning)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Daniel Rosenberg

1. valg

Jørgen Halfdan Nørstenæs

2.valg

Antall stemmegivere: 34(vektet stemmegivning)

Styremedlem (2024-2026)

Erik Riise (Valgt tidligere)

Styremedlem (2024-2026)

Tina Kjeldstad (Valgt tidligere)

Sak 6: Vedtektsendring- dekning av egenandel ved forsikringsskader v/styret

Sameiet har hatt et høyt antall forsikringssaker, og forsikringspremien er nå på ca. 1,7 mill. kr. I dag dekker sameiet alle egenandeler, uavhengig av om skaden skyldes seksjonseiers manglende vedlikehold. Dette er etter styrets vurdering ikke bærekraftig og kan oppleves urimelig. Styret foreslår derfor en presisering i vedtektene som angir når sameiet, og når seksjonseier, skal dekke egenandelen.

Nye avsnitt til §4:

"Sameiet skal ha bygningsforsikring som omfatter hele eiendommen, inkludert fellesarealer og bygningsmasse. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier. Dersom skade dekkes av sameiets forsikring, skal kostnaden ved egenandel fordeles slik:

a) Sameiet dekker egenandelen dersom skade skyldes forhold utenfor seksjonseiers kontroll, herunder slitasje og elde i felles infrastruktur som seksjonseier verken har tilgang til eller tilkomst til. Dette gjelder f.eks. skade på tak, fasade, felles rørføringer eller tekniske anlegg som sameiet har vedlikeholdsansvar for.

b) Seksjonseier dekker egenandelen dersom skade skyldes forhold innenfor seksjonen som seksjonseier har vedlikeholdsplikt for, herunder men ikke begrenset til rør, avløp, radiatorer, oppvask- og vaskemaskiner, eller private balkonger og terrasser. Tilsvarende vil egenandel for skader påført fellesarealer, som følge av skadeverk av seksjonseier eller seksjonseiers brukere, kreves dekket av seksjonseier.

Styret vurderer skadeårsak og fastsetter, basert på dokumentert informasjon, hvem som skal dekke egenandelen i det enkelte tilfelle. Styrets vurdering kan påklages til årsmøtet."

(Se også vedlegg)

Nytt avsnitt i vedtektenes § 4 Vedtatt med 100%

Årsmøtet vedtar å innta ovenstående tekst som nye avsnitt til § 4 i vedtektene.

Mot - 0%

Antall stemmegivere: 34 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 7: Salg av fellesareal - etablering av takterrasse v/ Morten Larsen

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd.

Forslaget faller.

Styret har mottatt forespørsel fra seksjonseierne Christina Therese Bøttger og Morten Larsen om å kjøpe 40 kvm takareal for etablering av privat takterrasse. Styret har foretatt grundige vurderinger, inkludert arealets fremtidige nytteverdi, hensyn til solceller, og vurderinger av naboer og pris.

Tre takstvurderinger foreligger, og styret mener at kjøpesummen må fastsettes basert på markedspris, slik at tidligere seksjonseiere behandles likt. Styret understreker at alle kostnader ved reseksjonering skal bæres av kjøper.

(Styret sin innstilling til sak om takterrassen, se vedlegg sak7_kjøp_av_fellesareal, side 2)

Mer informasjon - 61.53%

Årsmøtet ønsker mer informasjon omkring eventuell risiko for skader og lekkasjer. Saken utsettes og fremlegges på nytt med utredning av risiko og forslag til regulering i avtale og vedtekter.

Mot - 38.47%

Fellesareal selges ikke.

Antall stemmegivere: 35 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Ordinært årsmøte 14.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Vinje, Christina

Dato

2025-05-14

Navn

Winther, Jan Petter

Dato

2025-05-14

Identifikasjon

 Vinje, Christina

Identifikasjon

 Winther, Jan Petter

Navn

Krange, Tone Cecilie

Dato

2025-05-14

Identifikasjon

 Krange, Tone Cecilie

Lille Stranden 7

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	11 min  0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	22 min  1.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	25 min  2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min  2.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min  2.5 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min  0.6 km
Vika videregående skole	10 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Tjuvholmen Linje 21, 42	4 min  0.3 km
 Aker brygge Linje 12	7 min  0.6 km
 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min  1.1 km
 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min  1.1 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min  4.2 km

BARNEHAGER

Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	4 min  0.3 km
Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min  0.3 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min  0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen	1 min 
Coop Mega Aker Brygge	4 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	5 min	🚶
🏪 Vitusapotek Aker Brygge	5 min	🚶
🍷 Aker Brygge Vinmonopol	5 min	🚶

SPORT

⚽ Ruseløkkveien balløkke	8 min	🚶
⚽ Ruseløkka skole	8 min	🚶
🧘 SATS Yoga Aker Brygge	4 min	🚶
🧘 Studio Jobbsprek	5 min	🚶

Vedlikehold veier

Godt velholdt 96/100

Vedlikehold hager

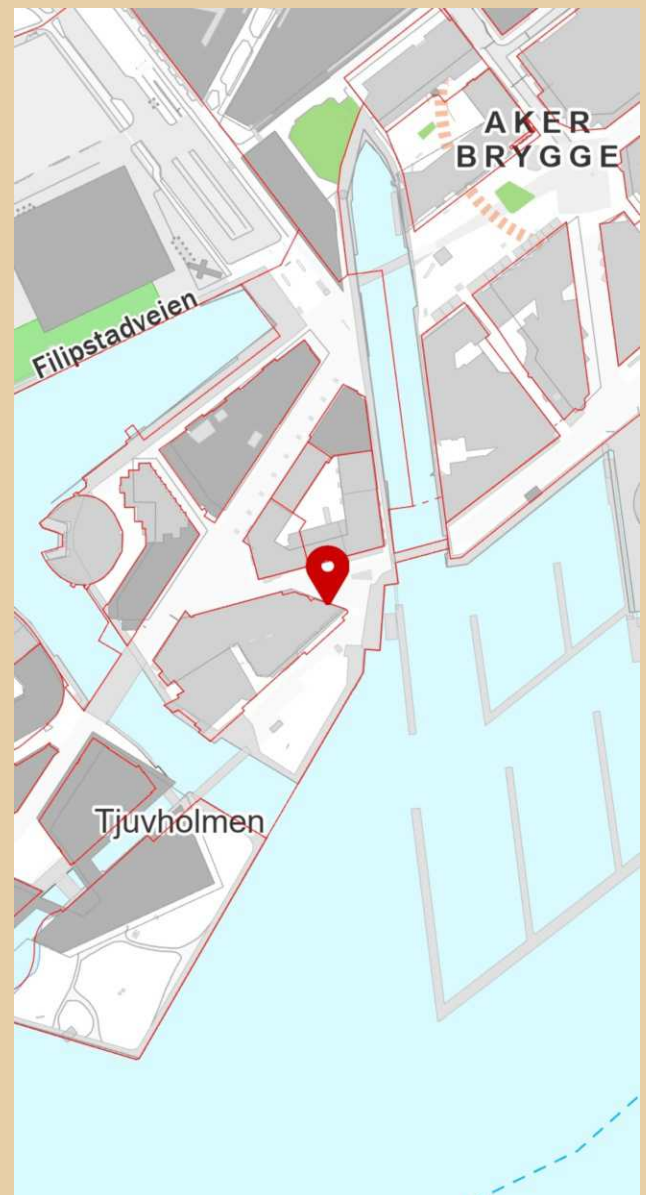
Godt velholdt 95/100

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

Lille Stranden 7

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
611 elever, 35 klasser	0.9 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.)	22 min	🚶
812 elever, 47 klasser	1.7 km	
St Sunniva skole (1-10 kl.)	25 min	🚶
508 elever, 26 klasser	2 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
366 elever, 19 klasser	2.9 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	7 min	🚶
412 elever, 30 klasser	2.5 km	
Oslo Private Gymnasium	7 min	🚶
167 elever, 9 klasser	0.6 km	
Vika videregående skole	10 min	🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Tjuvholmen Parkering	2 min	🚶
🚗 Aker Brygge P-hus, Oslo	4 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Tjuvholmen	4 min	🚶
Linje 21, 42	0.3 km	
🚶 Aker brygge	7 min	🚶
Linje 12	0.6 km	
🚶 Nationaltheatret stasjon	14 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.1 km	
🚶 Nationaltheatret	14 min	🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km	
🚶 Oslo S	8 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	4.2 km	

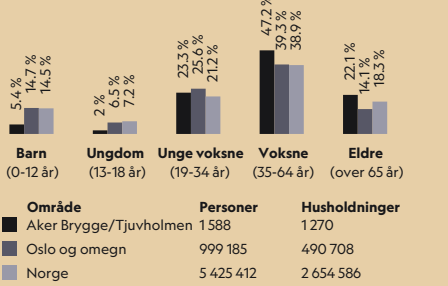
BARNEHAGER

Aker Brygge barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
42 barn	0.3 km	
Tjuvholmen barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
49 barn	0.3 km	
Fjordbyen barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
67 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen	1 min	🚶
Coop Mega Aker Brygge	4 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	8 min	↗
⚽ Ruseløkka skole	8 min	↗
🧘 SATS Yoga Aker Brygge	4 min	↗
🧘 Studio Jobbsprek	5 min	↗

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

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier

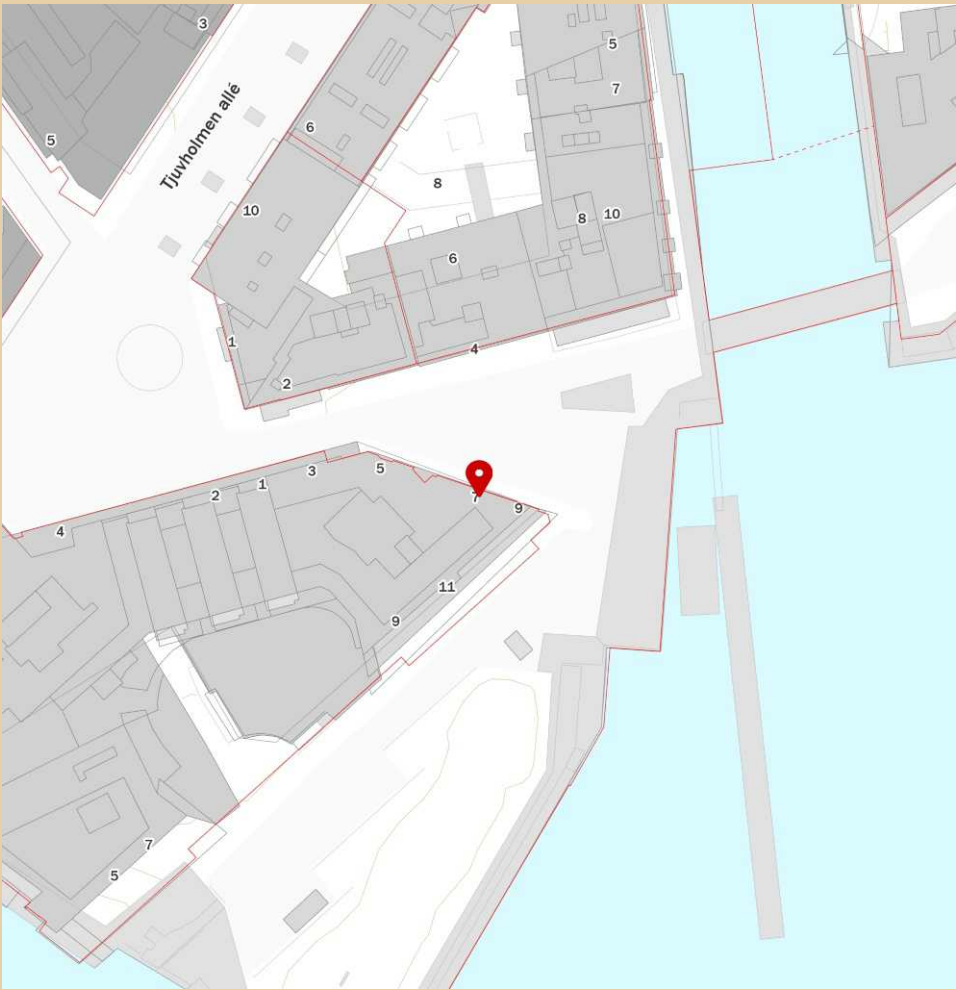
Godt velholdt 96/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 95/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Lille Stranden 7

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	11 min
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	22 min
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	25 min
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min
Vika videregående skole	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjuvholmen Linje 21, 42	4 min
Aker brygge Linje 12	7 min
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min

BARNEHAGER

Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	4 min
Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen	1 min
Coop Mega Aker Brygge	4 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	5 min	🚶
📺 Vitusapotek Aker Brygge	5 min	🚶
🍷 Aker Brygge Vinmonopol	5 min	🚶

SPORT

⚽ Ruseløkkveien balløkke	8 min	🚶
⚽ Ruseløkka skole	8 min	🚶
🧘 SATS Yoga Aker Brygge	4 min	🚶
🧘 Studio Jobbsprek	5 min	🚶

Vedlikehold veier

Godt velholdt 96/100

Vedlikehold hager

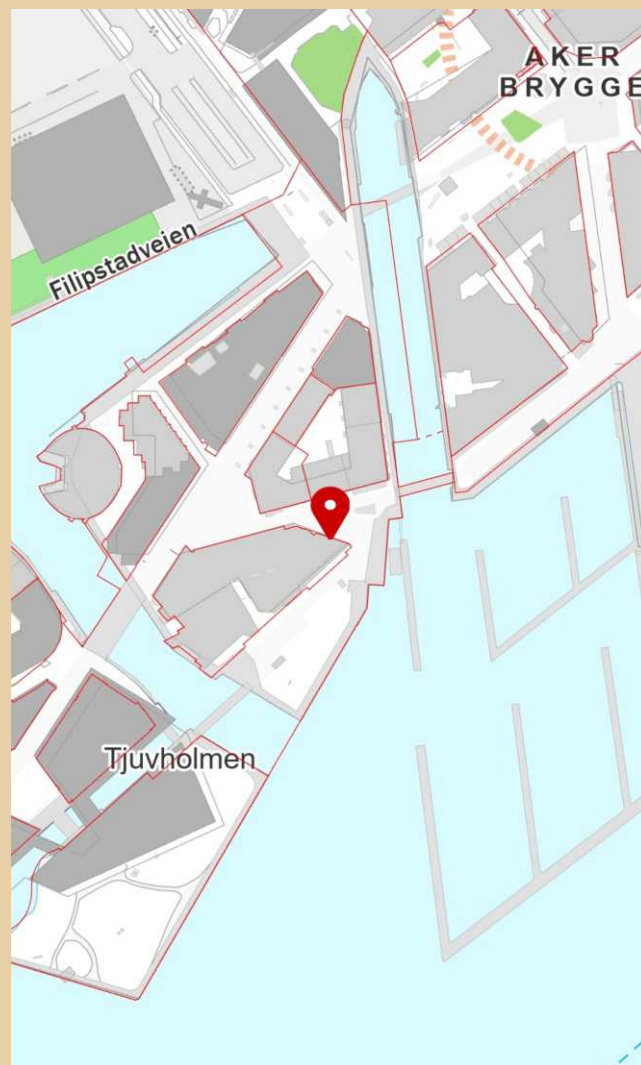
Godt velholdt 95/100

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



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

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:

Lille Stranden 7, 0252 Oslo
Gnr. 210, Bnr. 36, Snr. 50, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

92260007

Meglerforetak:

PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler:

Ellen Pike

Telefon / Mobil:

22 60 28 08 / 920 70 040

E-post:

ellen.pike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

Egenkapitalen 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 salgsoppgave 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> |
|---|--|--|
-