

Egenerklæring

Sjøgangen 2, 0252 OSLO

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjøgangen 2	Sjøgangen 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte boligen i August 2020.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Ikke bodd i leiligheten selv fra Februar 2026.

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

Informasjon om selger

Selger

Eide, Stephan Andreas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Var feil i hellingen i dusjsone. Dette er utbedret i forbindelse med oppussing av bad i Nov/Des 2025.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye fliser på vegger og gulv, nytt toalett, ny innredning, ny armaturer, nye lysbrytere og trykkplate.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

RD Bygg AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

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

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ja, planer om stort byggeprosjekt på Filipstad.

- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Felleskostnadene er "kunstig" høye i år, da det har vært noen uforutsette kostnader som skulle dekkes inn. Styret har kommunisert at felleskostnadene for 2027 blir lavere igjen.

- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Stephan Andreas Eide

Date

2026-04-24

Identification



Stephan Andreas Eide



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Stephan Andreas Eide

24/04-2026
12:42:04

BankID OIDC
High



Adresse

Sjøgangen 2, 0252 OSLO

Dato for energimerking

04.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290419

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

81878374

Gårdsnummer

210

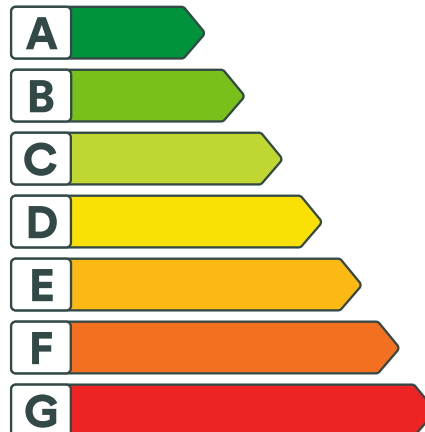
Bruksnummer

41

Seksjonsnummer

61

Bruksenhetsnummer

H1103


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2011

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet etasje

10

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

92,13 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

92,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 748 kWh



Sjøgangen 2, 0252 OSLO



Detaljering

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



Sjøgangen 2, 0252 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Selvaag Prosjekt og Vedlikehold AS
Abbas Hajiri
Postb. 544 Økern
0512 OSLO

Dato: 08.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200810200-98
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne-Lise Bye

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TJUVHOLMEN ALLÉ 7 - 13, SJØGANGEN 2	Eiendom:	210/41/0/0
Tiltakshaver:	Tjuvholmen utvikling AS	Adresse:	PB. 1333 Vika, 0112 OSLO
Søker:	Schmidt, Hammer, Lassen Architects	Adresse:	Vester Farimagsgade 3, DK-1606 KØBENHAVN K
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HUS 16 OG 17

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.03.2012 av:

Anne-Lise Bye - Saksbehandler
Kristin Notø - Enhetsleder

Kopi til:
Schmidt, Hammer, Lassen Architects, Vester Farimagsgade 3, DK-1606 KØBENHAVN K, info@shl.dk
Tjuvholmen utvikling AS, PB. 1333 Vika, 0112 OSLO, dg@tjuvholmen.com



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Org.nr.: 996 087 573

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært årsmøte den 16. april 2018

Tjuvholmen

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

1. Innledning

- 1.1. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter seksjonseiers leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2. Alle som benytter seksjonseiers leilighet, jfr. pkt. 1.1., plikter å gjøre seg kjent med og sette seg inn i husordensreglene.
- 1.3. Beboerne plikter å følge husordensreglene og seksjonseier er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og tilhørende fellesarealer. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.4. Meldinger fra styret til beboerne skal etterkommes.
- 1.5. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. Fellesarealer

- 2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter/dører til garasjeanlegg).
- 2.2. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer.
- 2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes i papircontainere i søppelrommet.
- 2.4. I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger og inngangspartier skal ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy eller leketøy. Personlig utsmykning av fellesarealer inklusive dørmatter er ikke tillatt.
- 2.5. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

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. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, pappkartonger o.l. på balkongene.
- 3.4. Det er tillatt å grille på balkongene med gassgrill. Den enkelte seksjonseier plikter å påse at grillingen ikke skjer til sjenanse for øvrige beboere, samt plikter å påse at gassbeholdere/gassflasker behandles og oppbevares på betryggende måte. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere/gassflasker innendørs; ei heller i boder eller i

- innendørs fellesområder. Grilling med kullgrill er ikke tillatt.
- 3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerd, dog kan styret gi dispensasjon i spesielle tilfeller. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
 - 3.6. Maling av vegger og tak innenfor seksjonseiers balkong er ikke tillatt.
 - 3.7. Installering av boblebad og lignende på 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 toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
 - 4.2. Plumbo el. må ikke benyttes ved tett avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester (Tjuvholmen Drift) ved tett avløp.
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, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.
 - 5.2. I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 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. Dog må ovennevnte punkt. 5.1 og 5.2 overholdes.
 - 5.4. Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 til 18.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til 16.00.
 - 5.5. Ingen støy eller sjenerende bygningsaktiviteter skal foregå på søndager og / eller helligdager.
 - 5.6. Mating av fugler samt montering av fuglebrett/kasser er ikke tillatt; verken på balkonger eller på felles takterrasse.
6. Skilt, oppslag ol.
 - 6.1. Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres.
 - 6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig kan kun henges opp av seksjonseiere og tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle. Oppslag må merkes med dato og fjernes innen 4 uker. Felles informasjon gitt fra styret til beboerne på oppslagstavle blir hengende frem til styret tar oppslaget ned.
7. Bredbånd og antenneanlegg
 - 7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. 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, parabolantennene o.l. utenfor leilighetene samt på balkonger.

8. Søppel og avfall

- 8.1. Søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne i søppelrommet i samsvar med merket sorteringssystem.
- 8.2. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall, eller annet farlig avfall i containerne.
- 8.3. Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9. Boder

- 9.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene.
- 9.3. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.
- 9.4. Det er ikke lov å oppbevare drivmidler som bensin, diesel o.l. i bodene grunnet brannfare. Det er heller ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere / gassflasker i bodene, se også pkt. 3.4.

10. Takterrasse

- 10.1. Ved bruk av takterrassen plikter den enkelte beboer å utvise tilbørlig aktsomhet og opptre på en hensynsfull måte som ikke er sjanse for øvrige brukere av takterrassen.
- 10.2. Eiendeler som medtas til takterrassen, skal medtas når takterrassen forlates.
- 10.3. Søppel og annet restavfall skal kastes i søppelkassene på takterrassen.
- 10.4. Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler på takterrassen.
- 10.5. Det er ikke tillatt å la kjæledyr gjøre fra seg på takterrassen («lufte kjæledyret»). Det er tillatt å medbringe kjæledyr til takterrassen såfremt det vises tilbørlig aktsomhet, og kjæledyret ikke er til sjanse for øvrige brukere av takterrassen.
- 10.6. Ingen beboere kan «holde av» hele takterrassen til private arrangementer. Enhver beboer har til enhver tid rett til å benytte takterrassen.
- 10.7. Det er tillatt med grilling med gassgrill på takterrassen. Grilling med kull er ikke tillatt. For øvrig gjelder pkt. 3.4. tilsvarende.

11. Brannsikkerhet

- 11.1. Beboer er ansvarlig for å besørge brannsikkerhet i egen bolig og fellesarealer.
- 11.2. Beboer plikter å gjøre seg kjent med brannslukningsutstyret og instruksene i Boligpermen. Se nettsiden <http://boligperm.fdvweb.no/>
- 11.3. Sprinkelmaler: I hver leilighet skal det ligge en kile. Det er beboeren sin plikt å gjøre seg kjent med hvor denne ligger til enhver tid. Dette for å forhindre store vannskader i de tilfeller denne blir utløst ved et uhell.

12. Dyrehold

- 12.1. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til påtakelig sjenanse for naboene.
- 12.2. Dyreeier må ta behørig hensyn til renhold og hygiene.
- 12.3. For benyttelse av takterrasse sammen med kjæledyr, se pkt. 10.5.
- 12.4. Styret vil kun vurdere skriftlige og vel begrunnede klager på overtredelse av pkt. 12.1 og 12.2.

13. Trygghet

- 13.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 13.2. Det er ikke tillatt å slippe inn personer du ikke kjenner via calling-anlegget, eller via hovedinngangsdører.

14. Meldeplikt

- 14.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- 14.2. Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor seksjonseiernes leilighet har fått utlevert husordensreglene.

15. Sanksjoner

- 15.1. Seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller seksjonseiernes eiendeler utført av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 15.2. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.
- 15.3. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av husordensreglene kan belastes seksjonseier av husstand som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

16. Endringer

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

Innkalling til ordinært årsmøte 12.06.2025 for 4200 Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, sakliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Endring av vedtekter for kortidsutleie

Sak 6: Endring av vedtekter for innsyn

Sak 7: Endring av vedtekter - oppdatering

Sak 8: Endring av vedtekter §6

Sak 9: Årsmøte 2026

Sak 10: Personvalg

Sak 11: Valg av ny revisor

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Anders Vembe velges til møteleder. Olav Gimmestad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets arbeider for 2024 har omfattet løpende vedlikehold, ekstraordinært vedlikehold, representasjon i Tjuvholmen Infrastruktur og svar på henvendelser fra beboere.

Støy

Styret har over de siste 6 årene opplevd en markant nedgang i henvendelser som gjelder støy og bråk, men det er fortsatt en del henvendelser på støy. Dette omfatter støy og forstyrrelser fra andre beboere, bryggen og båter på bryggen, nabobygget, Xef (nå nedlagt), Amazonia og Skur 13. Siden det er flere mulige støykilder og lyd kan reise på mange forskjellig vis så er styret helt avhengig av at støykildene identifiseres for at vi kan ta tak i problemene. Det betyr at der beboer sitt ansvar å identifisere støykilden, enten ved å finne den selv eller ved å kontakte vakt. Vi er klar over at vakt ikke alltid har kapasitet, men det er fint om man allikevel alltid forsøker å kontakte de når man opplever bråk. Uansett om vakt har kapasitet eller ikke så setter styret pris på om man noterer ned tidspunkt, omfang, type lyd og identifisert eller antatt kilde til forstyrrelsene og sender til styret per epost så fort som mulig. Vi tar alltid kontakt med kilden når vi vet med sikkerhet hvor og når forstyrrelsene var.

Kortidsutleie

Vi har fått flere henvendelser om forstyrrelser som følge av kortidsutleie som AirBnB og lignende. Beboere har opplevd å bli forstyrret sent på natten av AirBnB gjester som ikke kommer seg inn hovedinngangsdøren, trenger hjelp til internett eller annen bistand. Dette er seksjonseiers ansvar og andre beboere skal ikke bli forstyrret av utleievirksomhet. Det har også blitt meldt fra om ukjente gjester som gjensetter søppelposer som i fellesområder som kan spores til kortidsutleie. Dette er grunnlaget for at flere seksjonseiere har uttrykt ønske om at det vedtektsfestes begrensninger på kortidsutleie. Derfor har vi fremlagt forslaget om at det kortidsutleie (definert som all utleie under 30 dager sammenhengende) begrenses til 60 dager per år i vedtektene som er den maksimale begrensningen som er tillat i henhold til eierseksjonsloven. Iht. eierseksjonsloven så er uansett kortidsutleie begrenset med inntil 90 dager i året og dette må overholdes uavhengig av hva våre vedtekter sier. Vi har valgt å ikke fremme forslag om begrensning av utleie via AirBnB eller andre aktører innenfor kortidsleie, men det vil bli vurdert dersom det ikke blir en merkbar reduksjon i forstyrrelser i forbindelse med kortidsutleie.

Vi minner om at iht. vedtektenes § 2 fjerde ledd (siste) så skal seksjonseier melde fra til styret om hvem som er leietaker. Vi ser på mulighetene for å kunne legge dette rett inn i en portal, men inntil videre skal epost sjogangen24@gmail.com benyttes.

Felleskostnader og vedlikehold

I løpet av de siste 6 årene har vi sett oss nødt til å justere opp felleskostnadene flere ganger, seneste for 2025. Dette er ikke noe vi har hatt ønske om å gjøre eller har gjort for å få økonomi til å utføre unødvendige tiltak. Det er hovedsakelig fordi felleskostnadene ikke ble justert de første 5-6 årene av sameiets levetid og fordi det er større vedlikeholdsbehov som igjen er blitt dyrere som følge av inflasjon.

I år måtte vi øke felleskostnadene som en direkte konsekvens av ekstraordinære vedlikeholdsarbeider på fellesarealene som krevde en ekstraordinær innbetaling. Fellesarealene forvaltes av Tjuvholmen Infrastruktur som sameiet er en del av og bærer en del av kostnadene fordelt etter størrelsen på sameiet og næringseiendommene. Vår andel av kostandene for å drifte Tjuvholmen Infrastruktur er fra før av sameiets største utgiftspost og er derfor en utgiftspost som vi er veldig sensitive for kostnader til. Siden dette i år var ekstraordinære vedlikeholdsarbeider og derfor en ekstraordinær innbetaling så vil vi vurdere om vi kan sette ned felleskostnadene igjen for 2026 dersom budsjettet tillater det. Det har vært stort fokus i Tjuvholmen Infrastruktur på at de skal gi oss bedre forutsigbarhet for denne typen utgifter.

Vi vet at det i et 5-10 års perspektiv vil være aktuelt med noen større vedlikeholdsprosjekter på Tjuvholmen (blant annet utskiftning av offeranoder). Når mer informasjon foreligger om når dette blir og hva vår del av kostandene vil bli så vil vi budsjettere for det og informere seksjonseiere.

For å øke felleskostnadene minst mulig for 2025 så besluttet styre å sette alt ikke kritisk planlagt vedlikehold på vent til 2026. Vedlikehold som er satt på vent inkluderer:

- Maling og utskiftning av lysarmaturer i trappeløpene i alle etasjer.
- Behandling av dekke på takterrassen
- Ventilasjonsrens
- Bytte av etasjevisere i Sjøgangen 2

Hvis vi klarer å finne et bedre tilbud på bytte av etasjevisere (det rimeligste til nå er 262.500,-) så ville dette bli prioritert å få gjort allerede i 2025. Hvis ikke så blir det prioritert i 2026.

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 10 097 700 *) (mot budsjett 10 097 360)

Utgifter: 8 705 113 (mot budsjett 9 233 711)

*) Avregning felleskostnad mot næring er på kr. 909.210 og kommer til fratrekk på felleskostnadene som i resultatregnskapet fremkommer med kr. 9 188 490

Resultat: 502 647 (mot budsjett 863 649)

Disponible midler pr 31.12: 885 692

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Felleskostnadene er som budsjettet, mens kostnadene ble kr. 528 598 lavere enn budsjettet. Det er særlig TI kostnaden, og konsulenttjenester som er lavere enn budsjett, mens driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80.000

Sak 5: Endring av vedtekter for kortidsutleie

Lagt frem av Styret

Det har vært mange tilbakemeldinger fra beboere om det er mulighet for å forby eller begrense kortidsutleie. Begrunnelsen for disse ønskene har vært at kortidsutleie medfører mer støy og forstyrrelser, slitasje og beboere som er mindre investert i sameiet sammenlignet med selveiere og langtidsutleie.

Det finnes allerede en begrensning på kortidsutleie, iht. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd kan hele boligseksjonen kortidsutleies i inntil 90 døgn i året. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn.

Bestemmelsen regulerer kun utleieperioder på inntil 30 døgn. Utleie over 30 døgn vil derfor

ikke spise av totalgrensen på 90 døgn.

Grensen på 90 døgn kan endres i vedtektene til mellom 60 og 120 døgn. Dette krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.

Styret forslår at det legges til i vedtektene en begrensning på 60 dager.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling

Sak 6: Endring av vedtekter for innsyn

Forslag til endringer av vedtekter innsendt av Selvaag Eiendom AS

Merk at hvis sak om endring av vedtekter for korttidsutleie vedtas så vil Sak 1: Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd (siste) bli 6. ledd.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling

Sak 7: Endring av vedtekter - oppdatering

Lagt frem av Styret

I paragraf 11 og 12 er det referanser til den gamle eierseksjonsloven. Foreslår at disse oppdateres til den gjeldende eierseksjonsloven.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling

Sak 8: Endring av vedtekter §6

Lagt frem av Styret

Foreslår at vi fjerner linje to fra vedtektenes §6 fordi vi historisk har avholdt årsmøter i månedsskifte mai/juni og frist for å avholde årsmøte allerede er lovregulert:

"Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april."

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling

Fjernes

Sak 9: Årsmøte 2026

Lagt frem av Anders Vembe

Vi hatt digital avstemming som årsmøteform i flere år og har fått mange positive tilbakemeldinger på det. Vi ser også at langt flere seksjonseiere avgir stemme enn når vi hadde fysiske møter. Men det er på tide å få tilbakemelding på om dette er ønskelig å fortsette med fremover. Derfor ønsker vi at seksjonseierne gir oss sin preferanse på om vi skal leie et lokale og avholde fysisk møte eller fortsette med digital avstemming for neste år (2026).

Digital avstemming

Fysisk møte

Sak 10: Personvalg

Styreleder stiller til gjenvalg, ingen andre kandidater har meldt sin interesse

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Anders Vembe

Sak 11: Valg av ny revisor

Sameiet sin mangeårige revisor avvikler sin virksomhet, og sameiet må derfor velge ny revisor. Det er innhentet et tilbud fra SLM revisjon, Lillestrøm. Tilbudet indikerer en kostnadsbesparelse på kostnaden for revisjon på ca 50%

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**

SLM revisjon Lillestrøm velges som sameiets nye revisor fra og med regnskapsåret 2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 188 490	9 616 537	10 097 360	11 097 500
Sum driftsinntekter		9 188 490	9 616 537	10 097 360	11 097 500
Kostnader					
Lønnskostnad	2	91 280	86 171	68 460	91 200
Konsulenttjenester	3	368 008	2 348 073	758 748	445 167
Rep og vedlikehold	4	7 297 572	1 970 177	7 501 378	9 325 251
Forsikringer		224 998	236 929	262 500	291 752
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		0	424 314	0	0
Energi og fyring		130 229	2 551 817	125 000	143 750
Kabel-TV og telefoni		379 480	334 350	385 875	397 500
Driftskostnader	5	210 546	445 960	128 750	168 750
Leiekostnader		0	72 955	0	0
Andre driftskostnader		3 000	170 460	3 000	3 000
Sum driftskostnader		8 705 113	8 641 205	9 233 711	10 866 370
Driftsresultat før finansposter		483 377	975 332	863 649	231 130
Finansielle poster					
Finansinntekt		19 271	14 238	0	0
Sum finansposter		19 271	14 238	0	0
Årsresultat		502 647	989 570	863 649	231 130
Overført til annen egenkapital	6	502 647	989 570	0	0
Sum disponering		502 647	989 570	0	0

Balanse 31.12.2024

Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		867 730	63 534
Kundefordringer		0	-190 203
Andre fordringer		0	6 306
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 124 734	1 138 941
Sum omløpsmidler		1 992 464	1 018 577
SUM EIENDELER		1 992 464	1 018 577

Balanse 31.12.2024

Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	885 692	923 806
Sum egenkapital		885 692	923 806
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 726	48 155
Annen kortsiktig gjeld		1 020 046	46 616
Sum kortsiktig gjeld		1 106 772	94 771
Sum gjeld		1 106 772	94 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 992 464	1 018 577

Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

Anders Vernbe Styrets leder	Olav Gimnestad Styremedlem	Henriette Haaland Styremedlem
--------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	4 275 448	4 071 533	4 275 110	4 697 500
Felleskostnader næring	5 822 252	5 545 004	5 822 250	6 400 000
Avregning felleskostnader	-909 210	0	0	0
Sum felleskostnader	9 188 490	9 616 537	10 097 360	11 097 500

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	80 000	77 711	60 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460	8 460	11 200
Sum lønnskostnader	91 280	86 171	68 460	91 200

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	15 375	23 281	13 750	15 000
Forretningsførerhonorar	159 989	241 921	159 999	167 667
Andre forvaltningstjenester	2 500	13 931	3 749	0
Teknisk bistand	188 907	1 379 958	581 250	262 500
Vakthold	0	649 996	0	0
Annen fremmed tjeneste	1 238	38 986	0	0
Sum konsulenttjenester	368 008	2 348 073	758 748	445 167

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	0	0	45 718	0
Vedlikehold bygg	24 763	599 575	11 782	187 500
Vedlikehold VVS	8 555	226 186	50 000	50 000
Vedlikehold elektro	0	233 661	125 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	271 301	6 250	6 250
Vedlikehold heis	148 730	143 384	50 000	50 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	16 387	0	0
Vedlikehold ventilasjon	72 801	209 610	27 500	31 250
Vedlikehold brannsikring	63 368	250 072	87 500	221 251
TI kostnader	6 939 356	0	7 087 628	8 754 000
Egenandel forsikringsskader	40 000	20 000	10 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	7 297 572	1 970 177	7 501 378	9 325 251

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen. Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial, som deretter avregnes mot faktiske kostnader pr 31.12 hvert år. Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS gir en god oversikt over hvilke kostnader som sameiet betaler for. (Avregningen ligger med i innkallingen.)

For regnskapet 2023 er TI kostnaden fordelt ut på konti. For regnskapet 2024, budsjett 2024 og budsjett 2025 er TI kostnaden på egen konto.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	3 425	135 339	0	0
Renholdstjenester	207 121	191 288	128 750	168 750
Snøbrøyting/strøing/feing	0	119 332	0	0
Sum driftskostnader	210 546	445 960	128 750	168 750

Note 6 Opptjent egenkapital

EGENKAPITAL

	Bolig	Kontor	Næring	SUM
Annen egenkapital IB	383 046	521 101	19 660	923 806
-/+ avgang/tilskudd	0	-521 101	-19 660	-540 760
+ årets resultat	502 647			502 647
Annen egenkapital UB	885 692	0	0	885 692

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01.	923 806	-305 357
Næring 22 /23 avregnet, trekkes ut	-540 760	239 593
Årets resultat	502 647	989 573
B. Årets endring i arbeidskapital	885 693	923 806
C. Arbeidskapital 31.12.		
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 992 464	1 018 577
- kortsiktig gjeld	1 106 772	94 771
= Arbeidskapital 31.12.	885 693	923 806

Sameiet Sjøgangen - 2024

Fordeling mellom kostnadssteder

Konto	Koststed	Bolig	Kontor	Næring	Totals
3600 - Generelle Felleskostnader		-4 275 448			-4 275 448
3601 - Felleskostnader næring			-5 502 000	-320 252	-5 822 252
Sum inntekter		-4 275 448	-5 502 000	-320 252	-10 097 700
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsfor:		29 728	49 120	1 152	80 000
5400 - Arbeidsgiveravgift		4 192	6 926	162	11 280
6200 - Elektrisitet (strøm)		48 393	79 961	1 875	130 229
6380 - Vaktmestertjenester		3 425			3 425
6381 - Renholdstjenester		207 121			207 121
6601 - Vedlikehold bygg		24 763			24 763
6602 - Vedlikehold VVS		5 817	2 512	226	8 555
6605 - Vedlikehold heis		148 730			148 730
6613 - Vedlikehold ventilasjon		56 177	16 242	381	72 801
6614 - Vedlikehold brannsikring		23 547	38 908	913	63 368
6616 - TI kostnader		2 516 976	4 196 810	225 571	6 939 356
6630 - Egenandel forsikringsskader		14 864	24 560	576	40 000
6701 - Revisjon		5 713	9 440	221	15 375
6710 - Forretningsførerhonorar		59 452	98 233	2 304	159 989
6711 - Andre forvaltningstjenester		929	1 535	36	2 500
6730 - Teknisk bistand		166 616	21 780	511	188 907
6790 - Annen fremmed tjeneste		460	760	18	1 238
6950 - Kabel TV/bredbånd		379 480			379 480
7500 - Forsikringspremie		83 609	138 149	3 240	224 998
7770 - Bank og kortgebyrer		1 115	1 842	43	3 000
Sum kostnader		3 781 108	4 686 777	237 229	8 705 113
8050 - Renteinntekter bank		-1 462			-1 462
8060 - Renteinntekter fellesutgifter		-795	-719	-17	-1 531
8072 - Kundeutbytte		-6 049	-9 995	-234	-16 278
Sum finans		-8 306	-10 713	-251	-19 271
Resultat		-502 647	-825 936	-83 274	-1 411 857

Regnskap 3.tertial 2024

Sjøgangen 2-4, (Hus 16, 17)

83

78

1

2

Beløp eks mva

Beskrivelse		Fra Tjuvholmen Infrastruktur				
		Sum	Bolig	Kontorer	TBRH	Rest
		6 925 143	2 502 763	4 196 810	199 371	26 200
6520	Arbeidsklær	3 079	1 144	1 890	44	
6300	Leie av driftsentral	92 199	34 261	56 607	1 331	
6710	Forvaltning	126 394	46 967	77 601	1 825	
6760	Konsulent tjenester	33 518	12 455	20 579	484	
6600	Bygningmessig vedlikehold	353 306	131 287	216 917	5 102	
6601	Vedlikehold nytt utstyr	9 992	3 713	6 134	144	
6650	Vedlikehold VVS	146 475	17 723	125 794	2 959	
6652	Vedlikehold EI	246 530	91 609	151 361	3 560	
6716	FDV - dokumentasjon					
6640	Vedlikehold Heis	544	202	334	8	
6651	Ventilasjon	85 784	31 877	52 669	1 239	
6360	Renhold	40 125	15 006	24 794	324	
6340	Elektrisitet	99 998	41 563	56 851	1 585	
6321	Renovasjon	176 314	23 274	121 890	4 950	26 200
6717	Energiforvaltning	5 390	2 003	3 309	78	
6330	Vaktmester	154 440	57 389	94 821	2 230	
7500	Forsikring	36 000	13 378	22 103	520	
6320	Vann avgift	478 123	332 208	109 234	36 681	
6320	Off.Avgifter	45 686	45 686			
6930	Drift Alarm	83 637	33 308	49 173	1 156	
6350	Kjøling	1 054 340	7 812	974 395	72 133	
6345	Fjernvarme	1 193 193	633 087	532 320	27 786	
6335	Snømåking	146 640	54 491	90 032	2 117	
6380	Vakthold	684 972	254 532	420 548	9 891	
6605	Skadedyrbekjempelse	4 489	1 668	2 756	65	
6610	Eiendomsskatt					
6610	Uteareal	240 583	89 400	147 710	3 474	
6420	Kabel TV					
6655	Brann og beredskap	133 820	62 383	69 796	1 642	
6715	Forvaltning Teknisk					
6800	Kontor rekvisita fra TI					
6720	Honorar revsjon	7 591	2 821	4 660	110	
5330	Styrehonorar	9 839	3 656	6 041	142	
6900	Tele data	63 860	23 730	39 208	922	
7790	Annen kost/kantinedrift	-28 134	-10 454	-17 273	-406	
6765	Driftsavtale honorar	1 196 414	444 582	734 556	17 276	

4200 Årsregnskap.pdf

Navn

Haaland, Henriette

Dato

2025-06-03

Navn

Gimmestad, Olav

Dato

2025-06-04

Identifikasjon

 Haaland, Henriette

Identifikasjon

 Gimmestad, Olav

Navn

Vembe, Anders

Dato

2025-06-03

Identifikasjon

 Vembe, Anders

Til årsmøtet i
Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 502.647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen 4. juni 2025

Revisoren AS



Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor

Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd

Seksjonseiere har adgang til å leie ut sin bruksenhet til korttidsutleie i inntil **60 døgner per år**. Med korttidsutleie menes utleie i perioder på inntil 30 sammenhengende døgner. Korttidsutleie ut over denne grensen anses som brudd på vedtektene og kan medføre reaksjoner etter eierseksjonsloven § 38. Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved korttidsutleie, og oppgi hvem som disponerer enheten i utleieperioden.

Forslag til vedtak

Til: Årsmøtet i Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

Fra: Tjuvholmen F1-S Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS

Dato: Forslag til ordinært årsmøte den 28. mai 2025

Sak: Vedtektsendring § 2 Tilgang forsikringspolise
Vedtektsendring § 3 Innsyn regnskap

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F1-S Næring AS («F1-S») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

Sak 1: Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd (siste)

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

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 5. ledd:

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

Sak 2: Tillegg vedtektenes § 3, nytt 11. ledd (siste)

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

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 11. ledd:

«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede

kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.

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

Sak 1: Endring av vedtektenes § 11, endring av referanser til eierseksjonsloven § 26 og § 27 til § 38**§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 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 sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

Sak 2: Endring av vedtektenes § 12, endring av referanse til lov av 2017**§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner**

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

(Hus 16 og 17):

VEDTEKTER

(ved etableringen av sameiet 20. okt. 2010)

(Endret i sameiermøte 25.4.2017)

(Sist endret i ord. årsmøte 16.4.18)

(Sist endret i ord. Årsmøte 12.06.25)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 41 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 5 næringsseksjoner (butikker/restauranter/kontorer) og 78 boligseksjoner i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 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 seksjoneringsbegjæringen.

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

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

Seksjonseiere har adgang til å leie ut sin bruksenhet til korttidsutleie i inntil 60 døgn per år. Med korttidsutleie menes utleie i perioder på inntil 30 sammenhengende døgn. Korttidsutleie ut over denne grensen anses som brudd på vedtektene og kan medføre reaksjoner etter eierseksjonsloven § 38. Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved korttidsutleie, og oppgi hvem som disponerer enheten i utleieperioden.

§ 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). Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

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

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

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

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

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

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer, herunder fasader, som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen

- Fjernvarme

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

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

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

Det skal foretas årlig avregning av felleskostnadene overfor næring.

Boligseksjonene skal ha rett til å kreve at det på årsmøtet besluttet etablert vedlikeholdsfond for boligseksjonene/boligdelen. Eventuelt slikt vedlikeholdsfond besluttet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer fra boligseksjonene på årsmøtet. Næringsseksjonene er ikke forpliktet til å delta i et eventuelt slikt vedlikeholdsfond og har ikke stemmerett ved beslutning om vedlikeholdsfond for boligseksjonene/boligdelen.

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

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

§ 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 til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Minst ett av styremedlemmene skal representere næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Et av styremedlemmene skal ha særskilt ansvar for å ivareta forhold knyttet til boligseksjonene/boligdelen.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte 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 parabolantenn, tørking av klær eller lagring på terrasser/balkonger/utearealer. Grilling på terrasser/balkonger/utearealer er tillatt i den utstrekning det følger av de til enhver tid gjeldende husordensregler. Installering av boblebad er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet.

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å plassere og ha plassert reklameskilt, logoer og lignende for sin/leietakernes virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Det skal ikke betales vederlag for denne retten. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram.

Deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

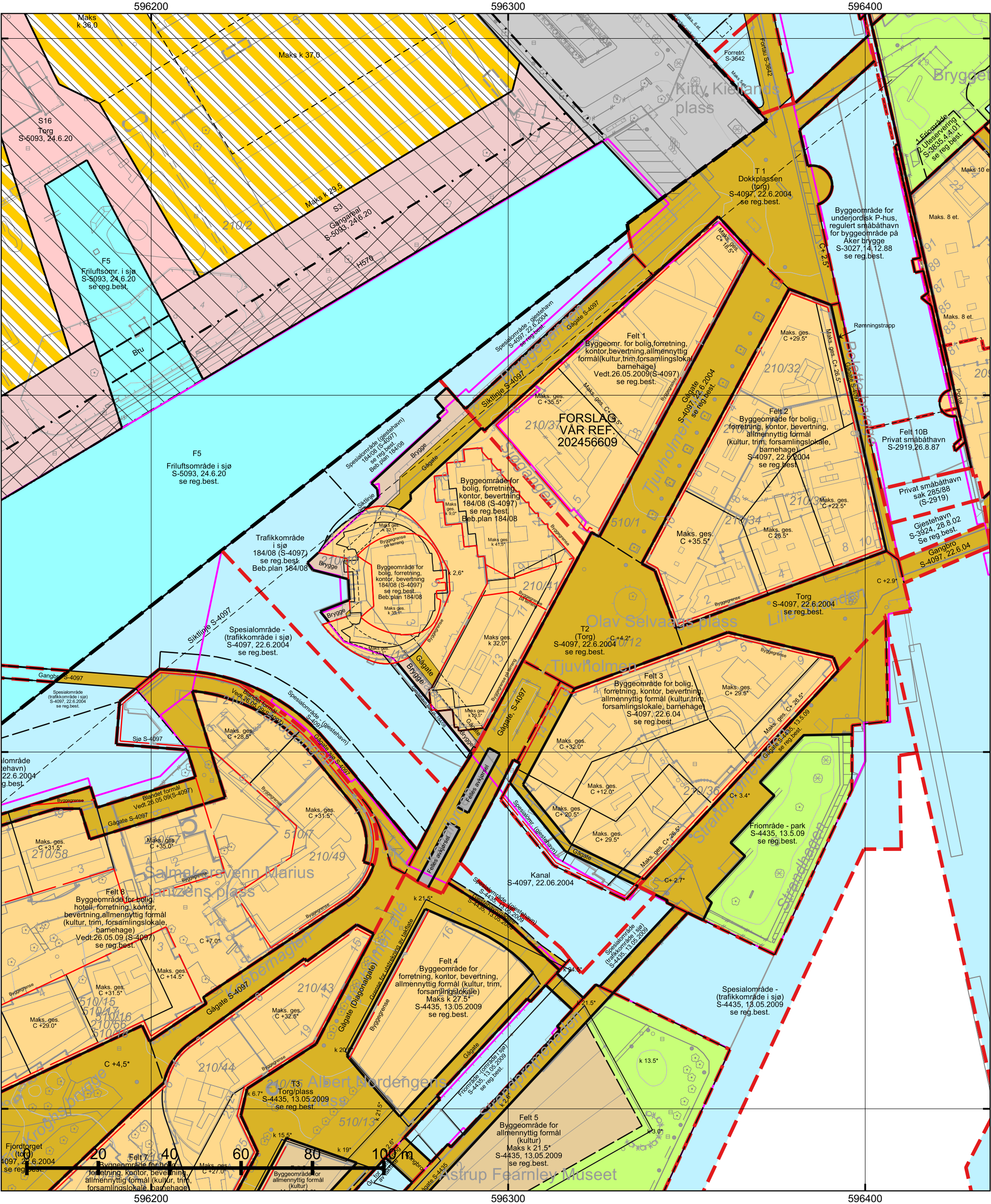
§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 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 sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

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



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



Oslo

Dato: 24.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A13



Reguleringskart

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

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 156684/ 86531294

Adresse: Sjøgangen 2

Gnr/Bnr: 210/41

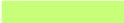
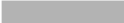
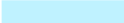
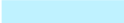
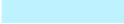
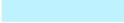
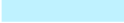
Deres ref.:

Kommentar:

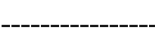
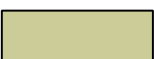
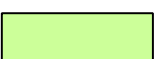
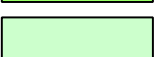
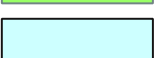
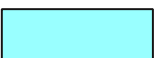
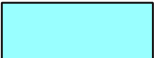
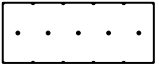
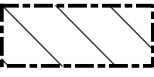
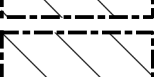
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Frisiktlinje
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Bru
	123 - Bevertningslokale		
	140 - Bolig/forr./kontor		Inn-/utkjøring
	141 - Forr./kontor/offentlig		Brukar
	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		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	450 - Småbåthavn		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sjøgangen 2, 0252 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 210, bnr. 41, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 18745-3331

Eiendomsverdi ref nr: RD6882

Autorisert foretak: Nyverdi 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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@nyverdi.no

934 40 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg fra 2010. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett, fliser.

Vegger: malte flater, fliser.

Himling: malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Badekabin:

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører, veggengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsriktig glatt innredning fra Norema, soft close, takoppføring, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, venskap, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen. Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert fjernvarme, radiator.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke vurdert, fellesareal.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

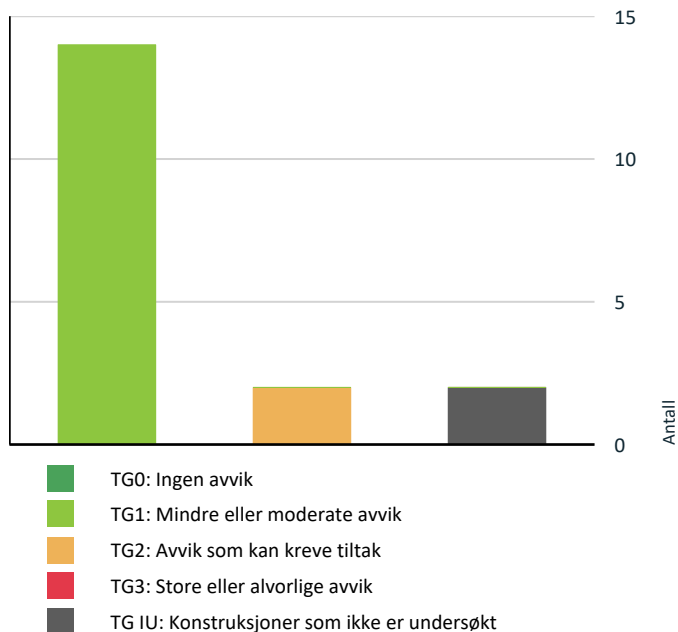
Boligbygg med flere boenheter

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglerne i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Våtrom > 11 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 11 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 11 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

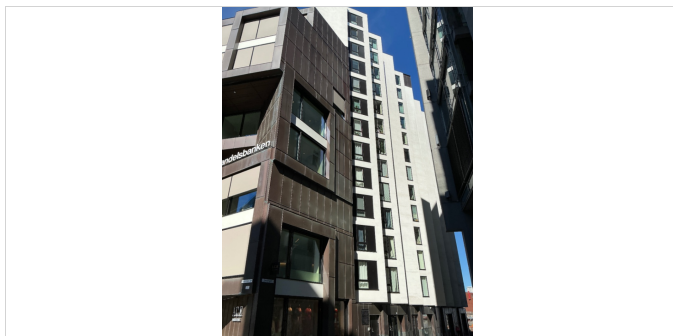
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, soverom, stue/kjøkken med utgang til balkong, bad/wc.
Det medfølger/disponeres bod.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med støpt dekke.



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering stue/kjøkken, ingen avvik registrert

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

11 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Badekabin:
Flislågt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



11 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

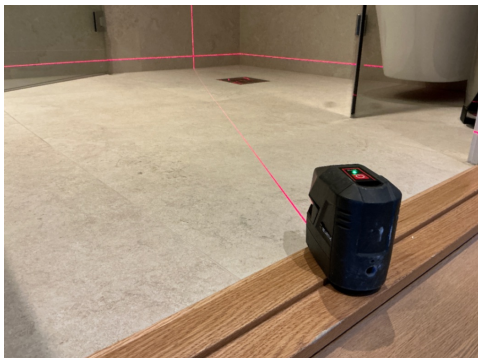
Veggene har fliser, stålplater i himling.

11 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.



11 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



11 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

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

11 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Spalte under dør.

11 ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badekabin.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

11 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tidsriktig glatt innredning fra Norema, soft close, takoppføring, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, vinskap, oppvaskmaskin, kjøl/frys.



11 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



! TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult mi konstruksjonen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme, radiator.



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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2010 Når leiligheten var ny

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

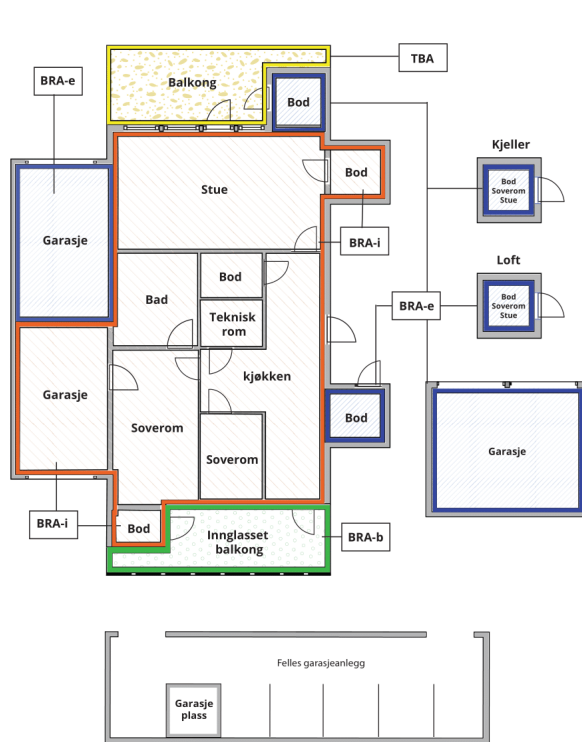
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk 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.

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)		
11 etasje	57			57	5
SUM	57				5
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
11 etasje	Entré, stue/kjøkken m/utg balkong, bad/wc, soverom		

Kommentar

Entré, 2,50 x 2,41
Stue/kjøkken, 7,65 x 3,31
Bad, 1,79 x 2,57
Soverom m/garderobe, 6,05 x 3,0

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref eier:

Sommeren 2020 pusset jeg opp store deler av boligen der følgende ble gjort:

Nytt parkettgulv i hele leiligheten
Bygd skillevegg på soverom med parkett på denne veggen
Stengt igjen ene tilgangen til soverom og laget walk-in closet
Malt hele leiligheten
Byttet all belysning til Philips HUE utenom lys under benk på kjøkkenet
Satt inn integrert vinskap
Ny oppvaskmaskin
Ny stekeovn
Ny Induksjonsplatetopp

Vinteren 2026 ble følgende gjort:

Lagt flis på flis på bad
Ny baderomsinnredning
Ny benkeplate i stein med underlimt vask
ny vask m/armatur
Ny integrert kombi vask/tørk
Nytt toalett
Ny trykkplate
Nye dusjdører
Nytt dusjarmatur
Malt stuen på nytt

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Stephan Andreas Eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	41		61	1620 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Sjøgangen 2

Hjemmelshaver

Eide Stephan Andreas

Boligselskap

Sameiet Sjøgangen 2-4
Tjuvholmen

Felles formue

Kr. 7 002 31.12.2025

Forretningsfører

BORI

Organisasjonsnr

996087573

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Tjuvholmen. Det er flotte uteområder og et stort utvalg av serveringssteder kjennetegner området. Med umiddelbar nærhet til natur- og kulturtilbud, handel, administrative sentra og kommunikasjonsmidler like ved, er Tjuvholmen det ideelle stedet for deg som vil bo ved sjøen - midt i byen. På en egen øy på Tjuvholmen ligger Astrup Fearnley Museet for Moderne Kunst. En utendørs skulptursamling og byens mest sentrale badestrand er noen av attraksjonene her. Det er også anlagt flotte strandpromenader rundt hele Tjuvholmen. Du finner også kjente og populære restauranter som Hanami, Bølgen og Moi, Sjømagasinet, Mr. Bay og Alex Sushi på Tjuvholmen. God offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	83419970			
Kommentar				
Bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal slitasjegrader: 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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

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/personvernerklæring/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/RD6882>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Sjøgangen 2 - Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Tjuvholmen Linje 21, 42	3 min 0.3 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	7 min 0.6 km
Aker brygge Linje 12	8 min 0.6 km
Rådhusbrygge 3 Linje B9	10 min 0.8 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	13 min 1 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 2.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 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

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

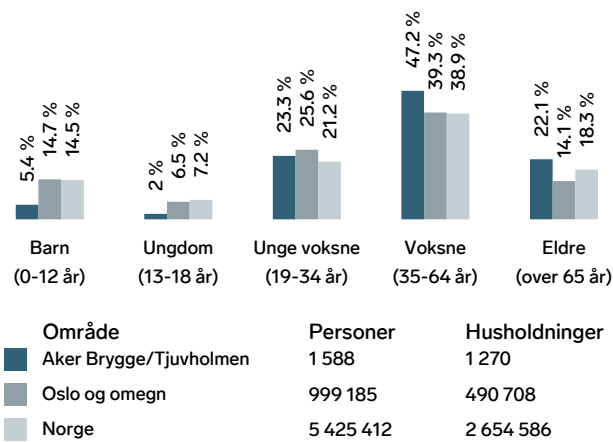
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Aker Brygge barnehage (0-5 år) 42 barn	3 min 0.2 km
Tjuvholmen barnehage (0-5 år) 50 barn	3 min 0.3 km
Fjordbyen barnehage (0-5 år) 66 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Tjuvholmen Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Mega Aker Brygge	5 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 2026

Primære transportmidler

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



Vedlikehold veier
Godt velholdt 96/100



Vedlikehold hager
Godt velholdt 95/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Sport

- 

Ruseløkkveien balløkke
Ballspill

8 min 
0.7 km
- 

Reichweins plass balløkke
Ballspill

9 min 
0.7 km
- 

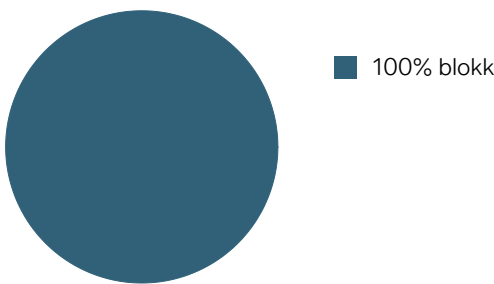
SATS Yoga Aker Brygge

4 min 
- 

Studio Jobbsprek

6 min 

Boligmasse



«Flott sted med nærhet til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

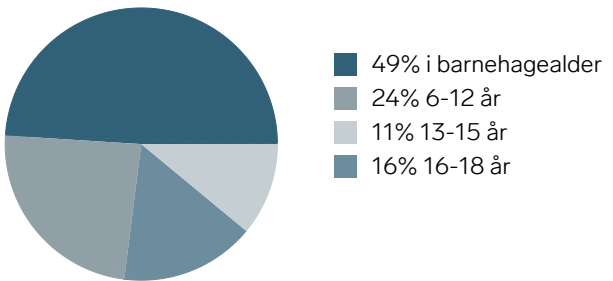
Aker Brygge

5 min 
- 

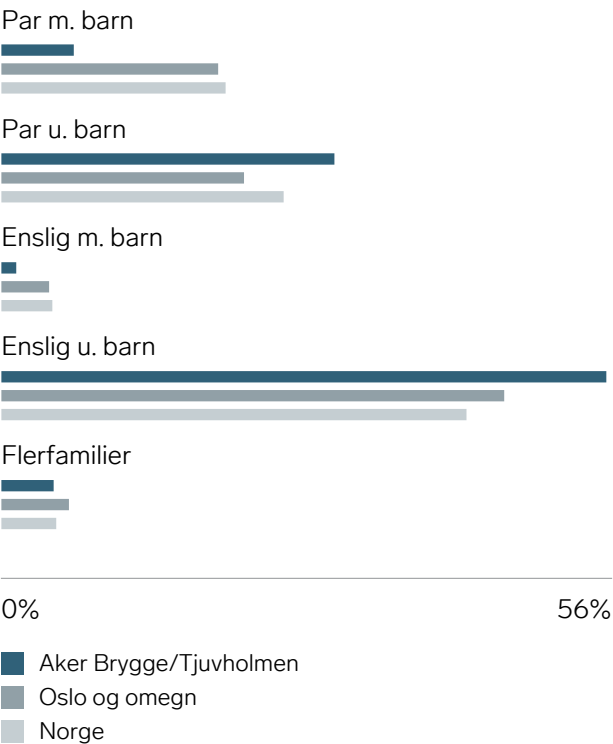
Vitusapotek Aker Brygge

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

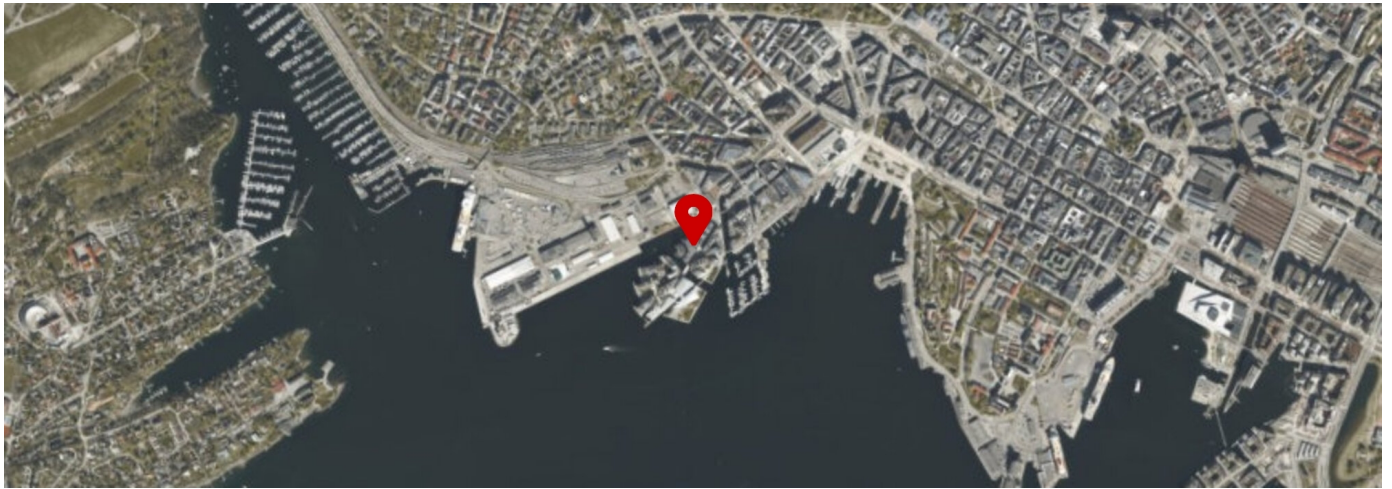


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

Protokoll for ordinært årsmøte 12.06.2025

30 av 83 mulige stemmegivere var representert.

3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 100%

"Styreleder Anders Vembe velges til møteleder. Olav Gimmestad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0%

Antall stemmegivere: 30 (vektet stemmegivning)

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets arbeider for 2024 har omfattet løpende vedlikehold, ekstraordinært vedlikehold, representasjon i Tjuvholmen Infrastruktur og svar på henvendelser fra beboere.

Støy

Styret har over de siste 6 årene opplevd en markant nedgang i henvendelser som gjelder støy og bråk, men det er fortsatt en del henvendelser på støy. Dette omfatter støy og forstyrrelser fra andre beboere, bryggen og båter på bryggen, nabobygget, Xef (nå nedlagt), Amazonia og Skur 13. Siden det er flere mulige støykilder og lyd kan reise på mange forskjellig vis så er styret helt avhengig av at støykildene identifiseres for at vi kan ta tak i problemene. Det betyr at der beboer sitt ansvar å identifisere støykilden, enten ved å finne den selv eller ved å kontakte vakt. Vi er klar over at vakt ikke alltid har kapasitet, men det er fint om man allikevel alltid forsøker å kontakte de når man opplever bråk. Uansett om vakt har kapasitet eller ikke så setter styret pris på om man noterer ned tidspunkt, omfang, type lyd og identifisert eller antatt kilde til forstyrrelsene og sender til styret per epost så fort som mulig. Vi tar alltid kontakt med kilden når vi vet med sikkerhet hvor og når forstyrrelsene var.

Kortidsutleie

Vi har fått flere henvendelser om forstyrrelser som følge av kortidsutleie som AirBnB og lignende. Beboere har opplevd å bli forstyrret sent på natten av AirBnB gjester som ikke kommer seg inn hovedinngangsdøren, trenger hjelp til internett eller annen bistand. Dette er seksjonseiers ansvar og andre beboere skal ikke bli forstyrret av utleievirksomhet. Det har også blitt meldt fra om ukjente gjester som gjensetter søppelposer som i

fellesområder som kan spores til korttidsutleie. Dette er grunnlaget for at flere seksjonseiere har uttrykt ønske om at det vedtektsfestes begrensninger på korttidsutleie. Derfor har vi fremlagt forslaget om at det korttidsutleie (definert som all utleie under 30 dager sammenhengende) begrenses til 60 dager per år i vedtektene som er den maksimale begrensningen som er tillat i henhold til eierseksjonsloven. Iht. eierseksjonsloven så er uansett korttidsutleie begrenset med inntil 90 dager i året og dette må overholdes uavhengig av hva våre vedtekter sier. Vi har valgt å ikke fremme forslag om begrensning av utleie via AirBnB eller andre aktører innenfor korttidsleie, men det vil bli vurdert dersom det ikke blir en merkbar reduksjon i forstyrrelser i forbindelse med korttidsutleie.

Vi minner om at iht. vedtektenes § 2 fjerde ledd (siste) så skal seksjonseier melde fra til styret om hvem som er leietaker. Vi ser på mulighetene for å kunne legge dette rett inn i en portal, men inntil videre skal epost sjogangen24@gmail.com benyttes.

Felleskostnader og vedlikehold

I løpet av de siste 6 årene har vi sett oss nødt til å justere opp felleskostnadene flere ganger, seneste for 2025. Dette er ikke noe vi har hatt ønske om å gjøre eller har gjort for å få økonomi til å utføre nødvendige tiltak. Det er hovedsakelig fordi felleskostnadene ikke ble justert de første 5-6 årene av sameiets levetid og fordi det er større vedlikeholdsbehov som igjen er blitt dyrere som følge av inflasjon.

I år måtte vi øke felleskostnadene som en direkte konsekvens av ekstraordinære vedlikeholdsarbeider på fellesarealene som krevde en ekstraordinær innbetaling. Fellesarealene forvaltes av Tjuvholmen Infrastruktur som sameiet er en del av og bærer en del av kostnadene fordelt etter størrelsen på sameiet og næringseiendommene. Vår andel av kostandene for å drifte Tjuvholmen Infrastruktur er fra før av sameiets største utgiftspost og er derfor en utgiftspost som vi er veldig sensitive for kostnader til. Siden dette i år var ekstraordinære vedlikeholdsarbeider og derfor en ekstraordinær innbetaling så vil vi vurdere om vi kan sette ned felleskostnadene igjen for 2026 dersom budsjettet tillater det. Det har vært stort fokus i Tjuvholmen Infrastruktur på at de skal gi oss bedre forutsigbarhet for denne typen utgifter.

Vi vet at det i et 5-10 års perspektiv vil være aktuelt med noen større vedlikeholdsprosjekter på Tjuvholmen (blant annet utskiftning av offeranoder). Når mer informasjon foreligger om når dette blir og hva vår del av kostandene vil bli så vil vi budsjettere for det og informere seksjonseiere.

For å øke felleskostnadene minst mulig for 2025 så besluttet styre å sette alt ikke kritisk planlagt vedlikehold på vent til 2026. Vedlikehold som er satt på vent inkluderer:

- Maling og utskiftning av lysarmaturer i trappeløpene i alle etasjer.
- Behandling av dekke på takterrassen
- Ventilasjonsrens

- Bytte av etasjevisere i Sjøgangen 2

Hvis vi klarer å finne et bedre tilbud på bytte av etasjevisere (det rimeligste til nå er 262.500,-) så ville dette bli prioritert å få gjort allerede i 2025. Hvis ikke så blir det prioritert i 2026.

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Styrets forslag Vedtatt med 100%

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot - 0%

Antall stemmegivere: 29 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 10 097 700 *) (mot budsjett 10 097 360)

Utgifter: 8 705 113 (mot budsjett 9 233 711)

*) Avregning felleskostnad mot næring er på kr. 909.210 og kommer til fratrekk på felleskostnadene som i resultatregnskapet fremkommer med kr. 9 188 490

Resultat: 502 647 (mot budsjett 863 649)

Disponible midler pr 31.12: 885 692

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Felleskostnadene er som budsjettet, mens kostnadene ble kr. 528 598 lavere enn budsjettet.

Det er særlig TI kostnaden, og konsulenttjenester som er lavere enn budsjett, mens driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet.

Styrets forslag Vedtatt med 100%

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 0%

Antall stemmegivere: 29 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar Vedtatt med 98.77%

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80.000

Mot - 1.23%

Antall stemmegivere: 29 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5: Endring av vedtekter for kortidsutleie

Lagt frem av Styret

Det har vært mange tilbakemeldinger fra beboere om det er mulighet for å forby eller begrense korttidsutleie. Begrunnelsen for disse ønskene har vært at korttidsutleie medfører mer støy og forstyrrelser, slitasje og beboere som er mindre investert i sameiet sammenlignet med selveiere og langtidsutleie.

Det finnes allerede en begrensning på korttidsutleie, iht. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd kan hele boligseksjonen korttidsutleies i inntil 90 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn.

Bestemmelsen regulerer kun utleieperioder på inntil 30 døgn. Utleie over 30 døgn vil derfor ikke spise av totalgrensen på 90 døgn.

Grensen på 90 døgn kan endres i vedtektene til mellom 60 og 120 døgn. Dette krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.

Styret forslår at det legges til i vedtektene en begrensning på 60 dager.

Innsenders forslag Vedtatt med 94.39%

Mot - 5.61%

Antall stemmegivere: 29 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Endring av vedtekter for innsyn

Forslag til endringer av vedtekter innsendt av Selvaag Eiendom AS

Merk at hvis sak om endring av vedtekter for korttidsutleie vedtas så vil Sak 1: Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd (siste) bli 6. ledd.

Innsenders forslag Vedtatt med 98.63%

Mot - 1.37%

Antall stemmegivere: 26 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 7: Endring av vedtekter - oppdatering

Lagt frem av Styret

I paragraf 11 og 12 er det referanser til den gamle eierseksjonsloven. Foreslår at disse oppdateres til den gjeldende eierseksjonsloven.

Innsenders forslag Vedtatt med 100%

Mot - 0%

Antall stemmegivere: 27 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 8: Endring av vedtekter §6

Lagt frem av Styret

Foreslår at vi fjerner linje to fra vedtektenes §6 fordi vi historisk har avholdt årsmøter i månedsskifte mai/juni og frist for å avholde årsmøte allerede er lovregulert:

"Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april."

Innsenders forslag Vedtatt med 99.34%

Fjernes

Mot - 0.66%

Antall stemmegivere: 27 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 9: Årsmøte 2026

Lagt frem av Anders Vembe

Vi hatt digital avstemming som årsmøteform i flere år og har fått mange positive tilbakemeldinger på det. Vi ser også at langt flere seksjonseiere avgir stemme enn når vi hadde fysiske møter. Men det er på tide å få tilbakemelding på om dette er ønskelig å fortsette med fremover. Derfor ønsker vi at seksjonseierne gir oss sin preferanse på om vi skal leie et lokale og avholde fysisk møte eller fortsette med digital avstemming for neste år (2026).

Digital avstemming Vedtatt med 97.59%

Fysisk møte - 2.41%

Antall stemmegivere: 28 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 10: Personvalg

Styreleder stiller til gjenvalg, ingen andre kandidater har meldt sin interesse

Styreleder (2 år)

Anders Vembe Valgt

Antall stemmegivere: 30(vektet stemmegivning)

Sak 11: Valg av ny revisor

Sameiet sin mangeårige revisor avvikler sin virksomhet, og sameiet må derfor velge ny revisor.

Det er innhentet et tilbud fra SLM revisjon, Lillestrøm. Tilbudet indikerer en kostnadsbesparelse på kostnaden for revisjon på ca 50%

Innsenders forslag Vedtatt med 100%

SLM revisjon Lillestrøm velges som sameiets nye revisor fra og med regnskapsåret 2025.

Mot - 0%

Antall stemmegivere: 29 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Ordinært årsmøte 12.06.2025 protokoll.pdf

Navn

Gimmestad, Olav

Dato

2025-07-01

Navn

Vembe, Anders

Dato

2025-06-16

Identifikasjon

 **bankID** Gimmestad, Olav

Identifikasjon

 **bankID** Vembe, Anders