



SEM & JOHNSEN

Bolette brygge 5



Innhold

3

Kort om eiendommen

4

Nøkkelinfor

5

Høydepunkter

6

Plantegninger

8

Salgsoppgave

28

Område

32

Dokumenter

52 - Egenerklæring

56 - Energiattest

107 Løsøre & Tilbehør

110 - Forbrukerinformasjon

112 - Boligkjøperforsikring

114

Megler



Kort om eiendommen

2025

Strøken 2-roms med sjøutsikt, heis, balkong og høy standard.
Meget arealeffektiv og god planløsning. Felles takterrasse

Nøkkelinfor

Prisantydning
Kr 6 700 000,-

Omkostninger*
Kr 182 490,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 6 882 490,-

Formuesverdi
Kr 1 241 574,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 870,-

BRA-i/BRA Total
34/39 m²

Boligtype/eierform
Leilighet/Eierseksjon

Byggeår
2007

Soverom
1

Etasje
5

Tomteareal
1577.1 m² - Eiet

Energimerking
B - Grønn

* NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Høydepunkter

Strøken 2-roms i bygg fra 2007 med fin intern beliggenhet i 5. etasje.

Leiligheten har store vindusflater og en hyggelig balkong på 4 kvm med svært fin utsikt over fjorden og nærområdet.

Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt og har en praktisk planløsning.

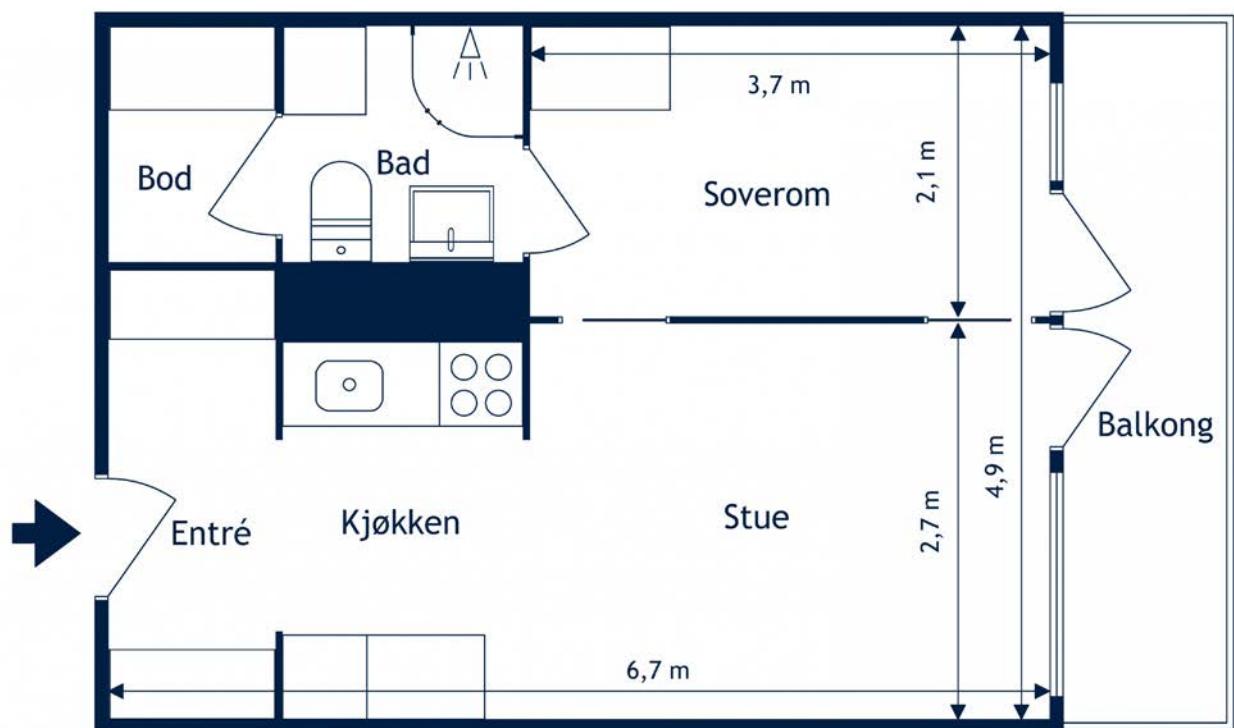
- Delikat helfliset baderom
- Stilren kjøkkeninnredning fra HTH
 - Heis
 - Balkong på 4 kvm
 - Fin utsikt
 - Lys l-stavs parkett fra 2016
- Oppvarming (fjernvarme), varmtvann, kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene
- Flott, felles takterrasse med sol hele dagen og fantastisk utsikt.

Tjuvholmen byr på det beste fra to verdener, med sentrumsnær beliggenhet i et tilbaketrukket, rolig og bilfritt område.

Tjuvholmen er skreddersydd for deg som har en travle hverdag og behov for alle fasiliteter rett utenfor inngangsdøren



Plantegninger



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

Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Salgsoppgave

2025

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter og øvrig informasjon.

Prisantydning og omkostninger

6 700 000 (Prisantydning)

13 900 (Boligkjøpermakke if/Søderberg)* (valgfritt))

167 500 (Dokumentavgift))

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument))

545 (Tinglysningsgebyr skjøte))

168 590 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøpermakke if/Søderberg))

182 490 (Omkostninger totalt (med Boligkjøpermakke if/Søderberg))

6 868 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøpermakke if/Søderberg))

6 882 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøpermakke if/Søderberg))

NB! Regnestykker forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

2025

Økonomi

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 870,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer: TV/bredbånd, honorarer, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Eiendomsskatt

Det betales ikke eiendomsskatt for leiligheten i 2025.

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 2,35 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 9 231 pr. 31.12.2024.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 241 574,- (2023).

Formuesverdi sekundær: Kr 4 966 295,- (2023).

Info om formuesverdi: Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/ BOA).

Beliggenhet

Tjuvholmen ligger svært sentralt til i et urbant strøk helt nede ved vannkanten og fremstår som et av Oslos fremste prestisjesteder.

Området er kjent på internasjonalt nivå for dets varierte og unike arkitektur.

Byggene fremstår som svært moderne, eksklusive og ikke minst solide.

På Tjuvholmen badeplass og Tjuvholmen bystrand kan du nyte et forfriskende morgenbad.

Området er bilfritt og parkering foregår under bakkenivå.

Astrup Fearnley Museet for moderne kunst, Pushwagner Gallery, en utendørs skulptursamling, populære strandpromenader og byens mest sentrale sjøbad, er bare noen av attraksjonene her ute på "holmen". Her ligger anerkjente restauranter som perler på en snor, som Hanami, Tjuvholmen Sjømagasin, Bølgen og Moi og Sanoma. Med båt eller kajakk kan man ta turen ut til Oslofjordens mange øyperler. Etter en lang dag på sjøen kan man svinge videre innom en av mange kaffebarer.

Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk med deilige strender og gode tur- og rekreasjonsområder. Går du promenaden langs vannet kan du stoppe innom Karenlyst allé. Rundt Vika finner du Nobels fredssenter, Stenersenmuseet, Oslo konserthus, samt Klingenberg, Saga og Kino Victoria.

Dagligvarehandelen kan du gjøre på Joker Tjuvholmen og Coop Mega. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kun noen skritt til Aker brygge - Oslos møteplass

for shopping, servering og underholdning.

Det nyåpnede senteret, VIA Vika, kan by på stor Meny butikk med ferskvaredisk, blomsterforretning, frisørsalonger, apotek m.m. Det er i tillegg kort avstand til Bogstadveien, Karl Johans gate og alle de andre handlegatene i sentrum.

Det er flere private og kommunale barnehager i nærheten, de nærmeste er Norlandia Tjuvholmen barnehage og Norlandia Aker Brygge barnehage. Boligen sogner til Ruseløkka skole, som er nyoppusset.

Her har du alt du kan ønske deg i umiddelbar nærhet.

Gode shoppingtilbud på Aker Brygge, Vikaterrassen, Karl Johans gate m.m.

Flere treningsentre i området, bl.a Studio Jobbsprek på Aker Brygge og Padel City på Tjuvholmen som er de nærmeste.

Tjuvholmen har et rikelig utvalg av restauranter, bl.a Hanami, BAR, Døgnvill, Olivia, Åpent Bakeri og Venti Venti for å nevne noen.

Aker Brygge har et mangfold av butikker, vinmonopol og et rikt utvalg av restauranter og kaffebarer som bl.a. Lofoten Fiskerestaurant, Albert, Eataly, og Kaffebrenneriet.

Et godt kollektivtilbud i nærheten og fra Aker Brygge finner du trikk nr. 12 (Vestbaneplassen) mot Oslo Sentralbanestasjon og andre veien mot Majorstuen. Ellers har du buss nr. 32 fra Munkedamsveien mot Sjølyst og mot Kværnerbyen (stopper i Bjørvika). Buss 54 til Kjelsås og buss 21 til Helsfyr fra Tjuvholmen. Fra Vika Atrium har du buss 81 mot Fornebu, 32 Kværnerbyen m. flere.

Det går egen ferge fra Aker Brygge til Bygdøy, øyene, Nesodden og Fornebulandet. Tog/ flytog/ buss/ t-bane fra Nasjonalteateret ca. 15 min. gange fra boligen.

Med bil tar det ca. 5 min til Majorstuen, 5 min til Oslo S, 5 min til Sjølyst, samt 34 min til Oslo lufthavn.

Parkeringsplasser

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere på anviste parkeringsplasser. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon, priser og vilkår: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

priser-for-beboerparkeringstillatelse/

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 1577.1 m².

Eiet tomt med store fellesarealer og pent beplantet indre artium m/ sittegrupper.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon, objektstype: Leilighet.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.09.2010, som er vedlagt salgsoppgaven. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer er ingen garanti for at det ikke er utført senere arbeid på eiendommen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Innhold

Boligen inneholder:

Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, baderom og innvendig bod.

Boligen disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 5 m² med god takhøyde.

Det er også en felles låst sykkelbod med inngang fra gateplan.

Arealer

BRA - i: 34 m².

BRA - e: 5 m².

BRA totalt: 39 m².

TBA: 4 m².

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje:

BRA-e: 5 m² Bod

5. etasje:

BRA-i: 34 m².

TBA fordelt på etasje:

5. etasje:

4 m² Balkong.

Standard

Velkommen til en moderne og pen selveierleilighet beliggende i 5. etasje i en meget velholdt boligblokk oppført i 2007. Bygget strekker seg over 6 til 8 etasjer med næringsarealer i 1. etasje og har i tillegg kjelleretasjer.

Leiligheten holder en god standard fra byggeår og har en praktisk planløsning som inkluderer entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, baderom og innvendig bod på ca. 2 m². Det er i tillegg faste garderobeskap både i entré og på soverom, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Balkongen på ca. 4,4 m² gir et luftig utsikt mot dokken, Bryggetorget på Aker brygge, småbåthavnen og Herbern. Man har utgang til balkongen fra både stue og soverom, her kan man nyte formiddagssol. Beliggenheten er enestående med nærhet til alt av butikker, restauranter, kino, servicetilbud og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til Bygdøy for rekreasjon og naturopplevelser.

Leiligheten disponerer også en kjellerbod i 1. etasje på ca. 5 m² med god takhøyde.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med glatte grå fronter på skap og skuffer, benkeplater i laminat med kant i børstet stål og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeovn. Det er nedfelt rund oppvaskkum i rustfritt stål og keramisk koketopp. Avtrekk skjer via byggets sentrale avtrekksanlegg, noe som sikrer god ventilasjon. Nytt kjøleskap januar 2025.

Baderom:

Baderommet har flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights. Gulvet er støpt og flislagt, og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, dusjhørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett som er hvitpigmentert.

Vegger: Malte glatte betong og gipsplatekledde vegger.

Tak: Malte glatte betonghimlinger.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rørføringer med fordelerskap på bad.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Felles mekanisk ventilasjonsanlegg i bygget. Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i yttervegg / spalteventiler i vinduer.

- Skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Forderskap/ sikringer er plassert i felles el-skap i felles gang.
- Felles brannvarslingsablegg, røykvarsler og brannslange.

Innbo og løsøre: Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på <https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor>

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jon Ugland.

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Tilstandsgrader: Sammendrag selgers egenerklæring:

Har du kjennskap til eiendommen?

- Ja

Når kjøpte du boligen?

- År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

- Antall år: 1

- Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

- Ja

6. Kjenner du til om det er/ har vært utettheter i terrasse/ garasje/ tak/ fasade?

- Ja

- Beskrivelse: Kun på naboblokk, men i samme boligsameie for 4 år siden. Alt er reparert.

10. Kjenner du til om det er/ har vært skjeggkre i boligen?

- Ja

- Beskrivelse: Observerte 2 innsekter april når terrassedøren sto åpen. Kan være fra utenfor fordi terrassedøren sto åpen. Ikke sett det siden. Vaktmester Jarl

Frøysa sier at det ikke er observert andre steder.

Tilleggskommentar fra selger:

- Lys over kjøkkenbenk er skiftet til led lys med egen bryter på lysene. - Noe misfarging i bunn av toalettet. - Nytt kjøleskap januar 2025. Andre hvitevarer er av eldre dato. - Ny innangs ringeklokke 2025. - Lampe utenfor inngangsdør er defekt. Sameiet har ansvar for shifting av denne.
- Årsmøte bekrefter at lamper i fellesområde skal skiftes til led i 2025. - Vegger og vindusposter i leiligheten er nymalt i 2023.

Byggemåte

Utvendig: Bærende konstruksjoner i betong og stål. Isolert bindingsverk mellom de bærende elementene som er forblendet med fasadeplater og noe treverk. Flat takkonstruksjon med antatt oppføret betongbekke som er antatt tekket med sveisemembran/ membran/ folie. Malte tre vinduer med 2-lags isoléerglass. Tofløyet balkongdør i samme utførelse og kvalitet som vinduer. Tofløyet balkongdør i samme utførelse og kvalitet som vinduer. Utkragende balkong i betongkonstruksjon/ støpt dekke som er belagt med dekke i trykkimpregnert trevirke. Rekkverk i galavnisert stål. Ca 4,4 kvm.

2025

Innvendig: Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Hvite glatte slyvedører til soverom. Fyllingsdør til badet og boden.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se tilstandsrapporten.

Følgende punkter er gitt TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Følgende punkter er gitt TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. PVC sluk med synlig membranmansjett montert under klemring til sluk. Eier har utført forbedring av membranmansjetten rundt klemring. Det er utført forsterkning av membranmansjett ved sluk der det var nødvendig av rørlegger. Rørlegger (Snorre Pettersen, Polar VVS as)

Øvrig informasjon

Adresse

Bolette brygge 5, 0252 OSLO.
Gnr. 210, bnr. 35, snr. 53, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Solveig Furru.

Sameie

Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7, Organisasjonsnummer: 992013095.

Leiligheten er en del av Sameiet Lille Strand 4-10/Bolette Brygge 3-7. Sameiet består av 53 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, og reguleres av vedlagte vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er REVISOREN AS.

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83419761.

Fint å vite:

- OBOS Nøkkel: Boligselskapet har tiltrådt avtale om digitale nøkler til fellesarealene i boligselskapet. Styret gir brukertilgang.
- Tjuvholmen Drift AS (vaktmester): Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål til Tjuvholmen Drift eller Securitas.
- Styret kan kontaktes på bolette@styrerommet.no.
- Sameiet har avtale med Telenor for leveranse av TV og bredbånd.
- Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS.
- Garasje: Seksjonseier i boligselskapet kan eie andel/seksjon i diverse garasjesameier på Tjuvholmen
- Sameiet byttet tak i 2020

- Det må forventes et økt vedlikeholdsbehov framover som følge av sameiets stadig økende alder. Styret har hatt planer om å lage en oversikt over forventet vedlikeholdsbehov, samt lage et kostnadsestimat for dette.
- Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Husdyr: Dyrehold tillates kun såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det påhviler dyreeier å utøve spesielle hensyn og forsiktighet i sameiets fellesområde.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i husordensregler, vedtekter, årsberetning, regnskap og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B, energifarge: Grønn

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming

Vannbåren radiatorvarme. Elektriske varmekabler på badet. Varmt vann fra felles

anlegg. Bygget er tilknyttet fjernvarme.

Reguleringsbestemmelser

Kommuneplan: Eiendommen er regulert til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interesserter finner bestemmelsene ved å gå inn på plan og bygg sine sider.

Kommunedelplan: Eiendommen ligger innenfor planområdet for Kommunedelplan KDP-17. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interesserter oppfordres til å sette seg inn i kommunedelplanen.

Reguleringsbestemmelser: Boligen ligger i et område regulert etter bestemmelsene i reguleringsplan S-4097. Boligen er regulert til bolig/ forretning/kontor.

Pågående plansak i nærområdet:

- Det er en pågående plansak i Tjuvholmen allé 1-5 vedrørende utarbeidelse av planforslaget. Planforslaget gir mulighet for å bygge på eksisterende bebyggelse med inntil 770 m² BRA for kontorformål, i hovedsak på plan 6 i gavlen i nord og ved tilbygging av teknisk rom på plan 10 i syd, samt etablering av takoppbygg for værbeskyttelse naturlig tilhørende takterrasser i samsvar med både gjeldende regulering og forslag til ny regulering. Grønne takflater øker fra 50 m² til 800 m², og takterrasser øker fra 600 m² til 800 m². Etablering av 770 m² nye kontorarealer sikrer at det kan etableres ca 50 nye arbeidsplasser. Saksnummer 202456609.

- Det er en pågående byggesak i Filipstad. Filipstad skal utvikles til å bli et boligområde med god forankring både visuelt og funksjonelt til byen. Planene for Filipstad innebærer et sted mellom 2200–3000 boliger. 300 av disse kan inneholde en uteleiedel. Cirka 462 000 kvadratmeter ny bygningsmasse. nye, store offentlige friområder og byrom skal bli bygget, blant annet en strandpark på 41 dekar med bademuligheter i fjorden. En ny grunnskole med flerbruksshall for 840 elever og nye barnehager med til sammen 24 avdelinger. Saksnummer: 202458996.

Diverse byggesaker, plansaker m.m. for området kan ses ved å benytte følgende fremgangsmåte:

1. www.oslo.kommune.no
2. Velg "plan, bygg og eiendom"
3. Velg "planinnsyn"
4. Søk adresse eller gnr. 210, bnr. 35, snr. 53
5. På venstre og høyre side vil det fremkomme diverse informasjon etter

avkrysning (pågående saker: Pågående plansaker, plankunngjøringer, byggesaker, postlistesaker m.m.).

Oslos områder er stadig under endring/ utvikling, herunder omregulering, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 og reguleringskart med bestemmelser. Videre oppfordres interesserter til selv å kontakte PBE på telefon 23491000 dersom spørsmål hva angår kommuneplan, kommunedelplan, regulering, byggesaker, plansaker m.v.

Tinglyste heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/ 210/ 35/ 53:

16.07.2007 - Dokumentnr: 572089 - Erklæring/ avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:34

Bestemmelse om sykkelparkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

2025

16.07.2007 - Dokumentnr: 572089 - Erklæring/ avtale

Bestemmelse om Uteopholdsareal

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2007 - Dokumentnr: 572089 - Erklæring/ avtale

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2007 - Dokumentnr: 572089 - Erklæring/ avtale

Bestemmelse om Vann- og avløpsanlegg: Felles stikkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2007 - Dokumentnr: 572089 - Erklæring/ avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2007 - Dokumentnr: 643555 - Bruksrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2007 - Dokumentnr: 735650 - Erklæring/ avtale

Bestemmelse om dekning av løpende kostnader til drift og vedlikehold

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2007 - Dokumentnr: 753000 - Erklæring/ avtale

Bestemmelse om rømningsveier,

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

2025

01.04.2009 - Dokumentnr: 234968 - Erklæring/ avtale

Overliggende eiendommer har rett til atkomst via Parkeringshuset som måtte være nødvendig for tilsyn og vedlikehold av spunter/ pæler.

Med flere bestemmelser

Rettet jfr. tinglysingsloven § 18, 30.03.2009. DYNING

Erstatter dagboknummer 643 578 tinglyst 14.08.2007, endret fra pengeheltelse til servitutt.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2012 - Dokumentnr: 341118 - Erklæring/ avtale

Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS

Org.nr: 886 295 332

Vederlagsfri rett til å ha plassert gassanlegg

Med flere bestemmelser

Opprinnelig tinglyst 20.09.2007 med dokumentnummer 748590.

Rettet i medh. av tgl.l. §18. 02.05.2012 E.N.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2012 - Dokumentnr: 341118 - Erklæring/ avtale

Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS
Org.nr: 886 295 332
Vederlagsfri rett til å installere og ha installert overvåkningskameraer på fasader/fellesarealer, samt rett til fremføring av kabler.
Vederlagsfri rett til å installere og ha installert strøm- og/ eller vannuttak for brannanlegg, spyle, fellesarrangementer o.l.
Opprinnelig tinglyst 20.09.2007 med dokumentnummer 748590.
Rettet i medh. av tgl.l. §18. 02.05.2012 E.N.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2007 - Dokumentnr: 649715 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 33/ 5648

10.10.2008 - Dokumentnr: 823239 - Erklæring/ avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1 - 377
Bestemmelse om fellesareal.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningssetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2008 - Dokumentnr: 844113 - Erklæring/ avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1 - 377
Bestemmelse om fellesareal.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningssetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2010 - Dokumentnr: 344287 - Erklæring/ avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1 - 377
Bestemmelse om fellesareal (underjordisk parkeringsanlegg)
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan og bygningssetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2012 - Dokumentnr: 34lll8 - Erklæring/ avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:l Snr:l - 377
Vederlagsfri rett til sprinklersentral
Med flere bestemmelser
Opprinnelig tinglyst 20.09.2007 med dokumentnummer 748770.
Rettet i medh. av tgl.l. §18. 02.05.2012 E.N.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2012 - Dokumentnr: 34lll8 - Erklæring/ avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:l Snr:l - 377
Vederlagsfri rett til ventilasjonsaggregater
Med flere bestemmelser
Opprinnelig tinglyst 20.09.2007 med dokumentnummer 748770.
Rettet i medh. av tgl.l. §18. 02.05.2012 E.N.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2012 - Dokumentnr: 34lll8 - Erklæring/ avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:l Snr:l - 377
Vederlagsfri rett til å disponere søppelrom
Med flere bestemmelser
Opprinnelig tinglyst 20.09.2007 med dokumentnummer 748770.
Rettet i medh. av tgl.l. §18. 02.05.2012 E.N.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2023 - Dokumentnr: 537707 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:l Snr:358
Parkering for 6 sykler
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold

Legalpant: Eierseksjonssameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterett for sameiet.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 60 døgn årlig, ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Diverse

Forbehold

Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøyne.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsns kjøpekontrakt vil bli benyttet som rammeverk for avtalen, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E verk eller brann-/ feiervesen på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Løsøre

Dersom ikke annet er opplyst/ særskilt avtalt, gjelder Norges eiendomsmeglerverbuds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs før budaksept. Listen kan fås ved henvendelse til megler og vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene. Egen innboforsikring må tegnes av kjøper.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikringspakke. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen det neste året, og kan deretter fornyes årlig etter avtale med forsikringsleverandør. Forsikringspakken inkluderer også innboforsikring, renteforsikring og husforsikring, dersom eiendommen ikke har en felles forsikring fra før. Boligkjøperforsikringspakken tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon. Kjøper er ansvarlig for å velge riktig boligtype og forsikringsdekning ved forsikringsbestilling - og utfylling av oppgjørsskjema.

Les mer om Boligkjøperforsikringspakken i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglervirksomheten mottar godt gjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har

virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsespunkt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyde, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreforsinket skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking

Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekrefteelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Tilbud lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,00 % inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 12.900,-, inneståelseshonorar kr 1.620,- og visninger kr 3.500,- pr. stk. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Oppdragsanvarlig

Charlotte Schjeldsøe

Eiendomsmegler/ Partner

csc@sem-johnsen.no

Tlf: 413 60 356

Sarah Aamodt

Eiendomsmegler/ Partner

sa@sem-johnsen.no

Tlf: 915 30 854

Ansvarlig megler

Charlotte Schjeldsøe

Eiendomsmegler/ Partner

csc@sem-johnsen.no

Tlf: 413 60 356

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30

0251 OSLO

Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato

10.06.2025



Området

2025

SEM & JOHNSEN

Nabolagsprofil

Bolette brygge 5

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen
- vurdert av 116 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Opplevd trygghet Kvalitet på skolene Naboskapet



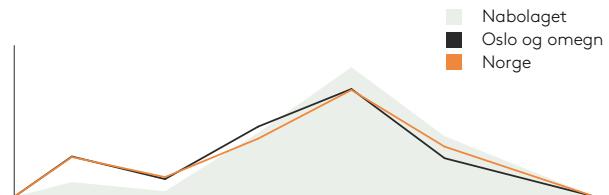
Offentlig transport

	3 min 0.2 km	7 min 0.6 km	14 min 1 km	14 min 1 km	8 min 4.2 km
Tjuvholmen Linje 21, 42					
Aker brygge Linje 12					
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer					
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5					
Oslo S Totalt 24 ulike linjer					

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	21 min 1.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	25 min 2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 2.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 2.4 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Vika videregående skole	9 min

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 49% i barnehagealder
- 24% går på barneskole
- 11% går på ungdomsskole
- 16% går på VGS e.l.

Barnehager

Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min 0.2 km
Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Tjuvholmen Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Mega Aker Brygge	4 min

«Det er fantastisk å bo så sentralt og ved fjorden.»

Sitat fra en lokalkjent

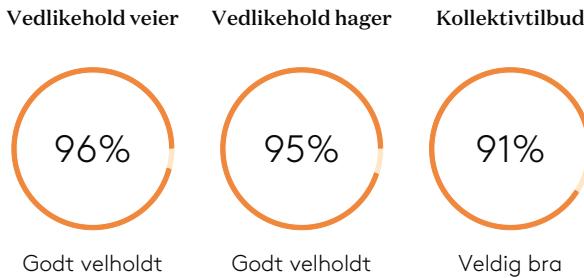


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboenne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

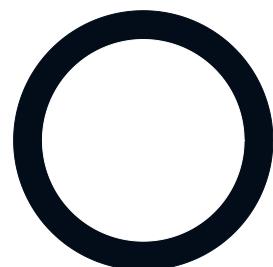
1. Gående
2. Egen bil
3. Buss



Sport

Ruseløkkveien balløkke	7 min	♂
Ballspill	0.5 km	♂
Ruseløkka skole	8 min	♂
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	♂
SATS Yoga Aker Brygge	3 min	♂
Studio Jobbsprek	4 min	♂

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

Familiesammensetning

■ Nabolaget ■ Oslo og omegn ■ Norge

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



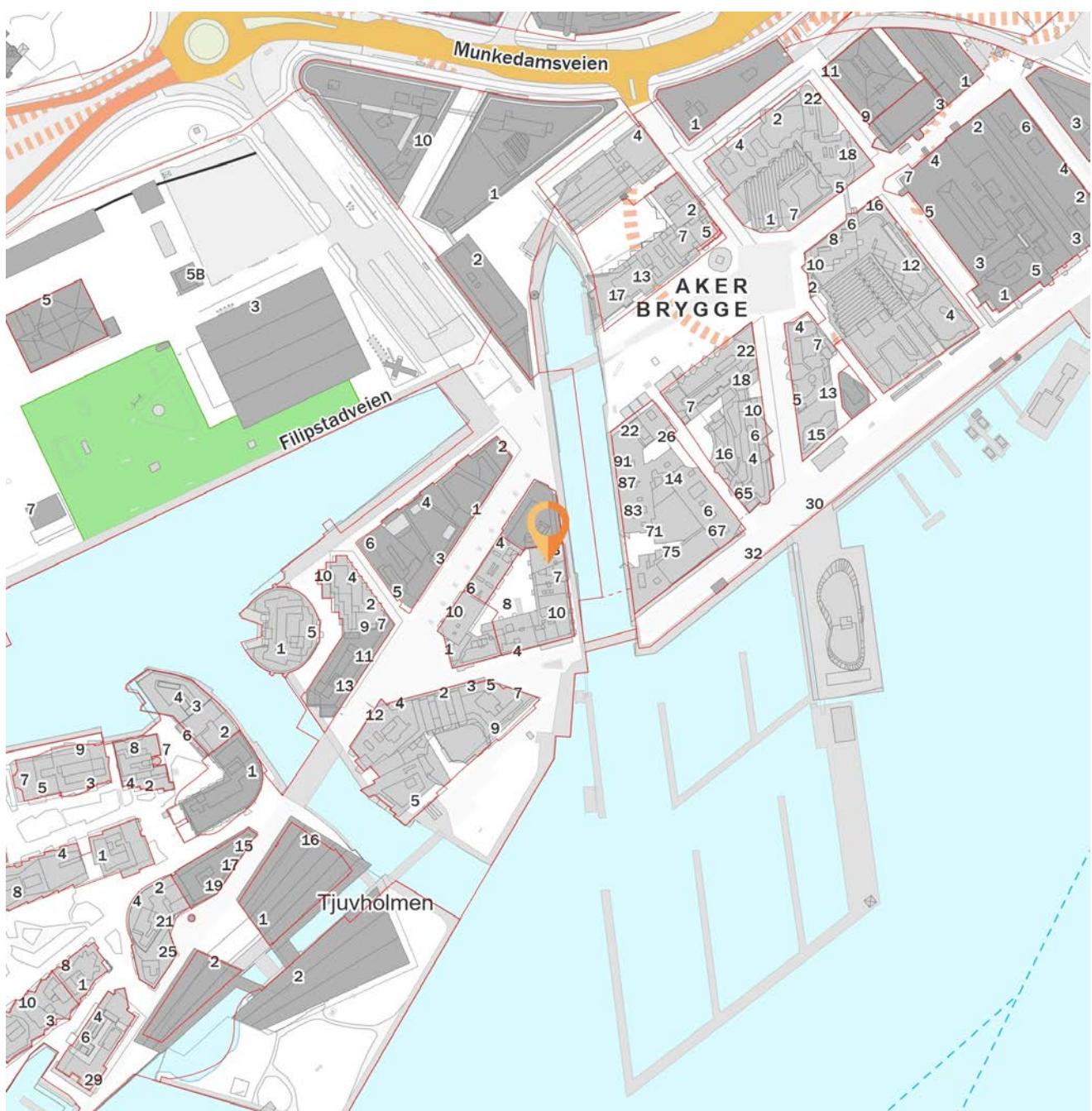
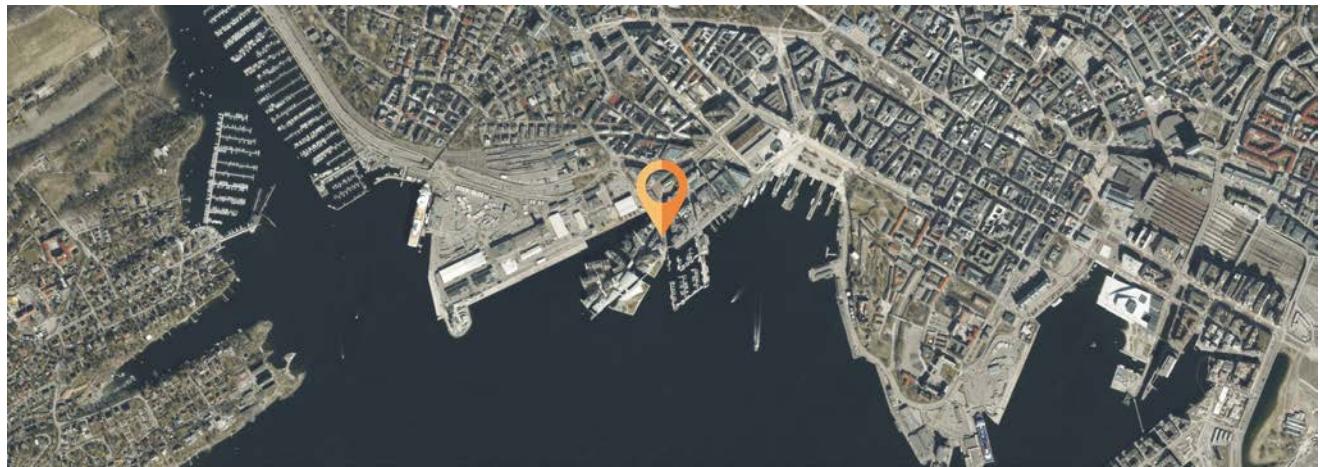
Sivilstand



Sivilstand

- Gift
- Ikke gift
- Separert
- Enke/Enkemann

Nabolagsprofil



Dokumenter

2025

Her finner du øvrig dokumenter som omhandler boligen, som tilstandsrapport, vedtekter, leveransebeskrivelse, utenomhusplan, egenerklæring, brukstillatelse, servitutter/heftelser, info fra kommunen, energiattest, løsøre og tilbehør og boligkjøperforsikring.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bolette brygge 5, 0252 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 210, bnr. 35, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 25.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 14422-2225

Referansenummer: UP7365

Autorisert foretak: Premium Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Ugland

Vår ref:



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 oppdre 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.

Premium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Jon Ugland
Uavhengig Takstingeniør
jon@pretiumeiendom.no
930 80 950



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 bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av veger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planlösning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra brusendringer, 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 takstgeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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, sterkt 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 varsele om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Det presiseres at det i tilstandsanalyesen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

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

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:

Moderne boligblokk, med næringsareal i 1. etg. Bygget er på 6 til 8 etasjer pluss kjelleretasjer, oppført i 2007. Hele eiendommen fremstår som meget velholdt og pen.

Pen selveierleilighet beliggende i 5.etasje. Leiligheten har mange gode kvaliteter og holder en god standard fra byggeår og har en praktisk planløsning.

Leiligheten inneholder: Entré/kjøkken/stue, soverom, bad og bod.

Det medfølger en bod i 1.etasje på ca 5 kvm.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forørig

Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører. Eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstmann, dersom ikke annet er nevnt.

Arealer

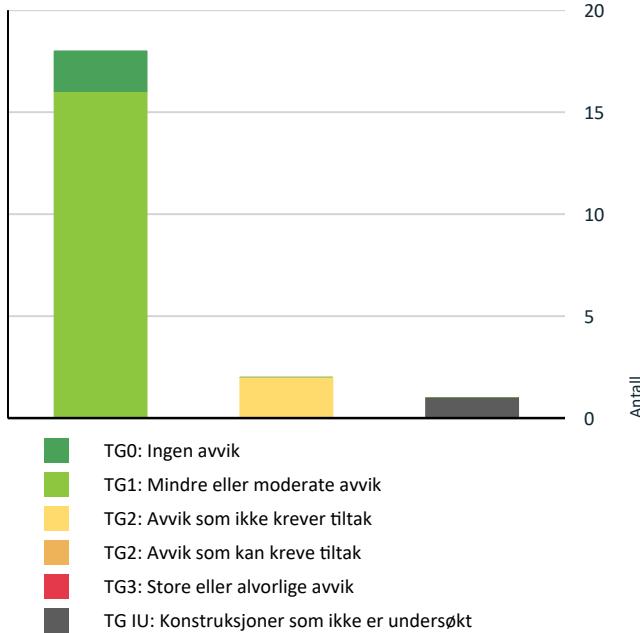
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

* Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

* Ved tilstandsrapport av bolig i sameie/borettslag/aksjelag, vurderer takstmannen kun de bygningskonstruksjoner som har nært tilknytning til boligen som er undersøkt og vurdert. Andre felles bygningsdeler som det ikke er tilgang, eller som ikke har nært tilknytning til boligene ikke undersøkt og heller ikke vurdert.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utsiktninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fuktsikring på våtvrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig. Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og 2023. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er befeftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i henværende rapport. Den bygningssakkynnidige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstsikk tilslier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARA TILTAK

! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Eier bebor eiendommen.

Standard
Pen leilighet som holder en standard fra byggeår.

Vedlikehold
Både bolig og bygningsmasse fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjoner i betong og stål. Isolert bindingsverk mellom de bærende elementene som er forblendet med fasadeplater og noe treverk. Konklusjon ikke vurdert da dette er felles anliggende konstruksjon for sameiet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon med antatt oppført betongbekke som er antatt tekket med sveisemembran/membran/folie. Taket er ikke besiktiget. Konklusjon ikke vurdert da dette er felles anliggende konstruksjon for sameiet.

! TG 1 Vinduer

Malte tre vinduer med 2-lags isolérglass.

! TG 1 Balkongdør

Tofløyet balkongdør i samme utførelse og kvalitet som vinduer.

! TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert inngangsdør i malt utførelse. B30/db40.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkragende balkong i betongkonstruksjon/støpt dekke som er belagt med dekke i trykkimpregnert trevirke. Rekkverk i galavnisert stål. Ca 4,4 kvm.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

En-stavs eikeparkett som er hvitpigmentert.
Malte glatte betong og gipsplatekledde vegger.
Malte glatte betonghimlinger.

! TG 1 Etasjeskille/golv mot grunn

Tilstandsrapport

Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong.
Etasjeskillere i armert betong. Konklusjon ikke vurdert da dette er felles anliggende konstruksjon for sameiet.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte slyvedører til soverom. Fyllingsdør til badet og boden.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Faste garderobeskap i entré og på soverom.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegg og himling

Flislagte veggger og malt himling med innfelte downlights.

5.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk på hovedgolv. Nedsenket gulv i dusjgrube med fall til sluk. Tilstrekkelig med fall til sluk. Badet er 18 år gammelt og løsningen har fungert problemfritt i alle år.

5.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC sluk med synlig membranmansjett montert under klemring til sluk. Eier har utført forbedring av membranmansjetten rundt klemring.

Vurdering av avvik:

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

Det er utført forsterkning av membranmansjett ved sluk der det var nødvendig.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt samt at eventuell garantitid er utløpt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Membrankonstruksjoner fra byggeår. Det vil si at den er ca 18 år gammel.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

I og med at det ikke var et krav til lekkasjesikring da leiligheten ble bygget, er det heller ingen krav om at dette forholdet rettes opp.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktsskader i omkringliggende byggematerialer.

Benytt tilstøtende inspeksjonsluke for regelmessig kontroll/inspaksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

5.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling, utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder i konstruksjonen. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte grå fronter på skap og skuffer. Benkeplater i laminat med kant i børstet stål.
Integritt oppvaskmaskin og stekeovn. Nedfelt rund oppvaskkum i rustfritt stål. Nedfelt keramisk koketopp.

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rørføringer med fordelerskap på bad.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til felles avløpsrør er ikke vurdert.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiets sitt ansvar.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Felles mekanisk ventilasjonsanlegg i bygget.

Tilstandsrapport

Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i yttervegg/spalteventiler i vinduer.

Oppvarming/varmt vann

Vannbåren radiatorvarme. Elektriske varmekabler på badet. Varmt vann fra felles anlegg. Bygget er tilknyttet fjernvarme.

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 ikke kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skjult elektrisk anlegg fra byggeår.

Forderskap/sikringer er plassert i felles el-skap i felles gang.

- 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

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

2007

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

Ja

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

Ja

Anlegget er fra 2007/byggeår.

Det foreligger ferdigattest på leilighetene i bygget og utbygger har således erklært at alle erklæringer er fremlagt og at alt er oppført/bygget etter de regler og krav som var gjeldene i forhold til byggetillatelsen.

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmvannsbereder, jamfør eget punkt under varmvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

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

Ja

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter. Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befatingsdagen.

Takstmannen er ikke sertifisert for å vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke forligger dokumentasjon på at det har vært utført elkontroll i løpet av de siste 5 årene og at det ikke er utført arbeider etter dette som ikke kan dokumenteres.

Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og 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 og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



Automatsikringer fra byggeår.



Dokumentasjon plassert i skap.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsablegg, røykvarsler og brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslokkingstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med betong til antatt fjell/pælefundamenter. Grunnmur i betong. Konklusjon ikke vurdert da dette er felles anliggende konstruksjon for sameiet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

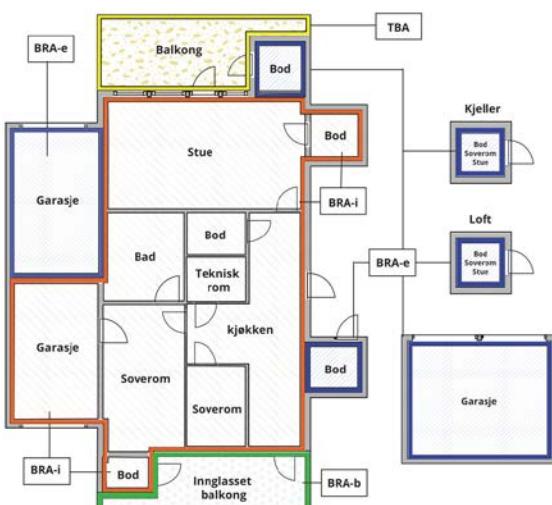
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internrt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheter(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheter(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 boenheter(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheter(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 gulflaten 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, skjeheter 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 bygningssakkyndig 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 godkjennin, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongarealet (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	34			34	4
Bod		5		5	
SUM	34	5			4
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Bod		
Bod		Bod i 1.etasje (samme som inngangspartiet).	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal opplyses. Åpent areal er areal som utgjør Terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder etc som ligger utenfor boligens hoveddel.

Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten.

Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

I forbindelse med nye arealregler gjelder stort sett de samme reglene for måleverdige arealer som i den gamle arealstandarden. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i (P-rom) -arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene som kan defineres både som BRA-i, BRA-e og (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
Boligbygg med flere boenheter	32	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.5.2025	Jon Ugland	Takstingeniør
	Solveig Furru	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	35		53	1577 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant
Adresse							
Bolette brygge 5							
Hjemmelshaver							
Larsen Leif, Furru Marianne							
Boligselskap			Eierandel			Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Lillestranden 4-10/Bolette Brygge 3-7			33 / 5648			Sebra Eiendomsforvaltning, tlf: 23 89 10 20	992013095

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott beliggenhet på Bolette Brygge langs den game dokken til tidligere Akers Mek Verksted. Leiligheten ligger med utsikt til dokken og Bryggetorget på Aker brygge og ut over småbåthavnen og Herbern. Meget sentralt med alt av butikker, restauranter, servicetilbud, kino, off.komm. m.m i umiddelbar nærhet. Kort vei til Bygdøy med tur og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Gangadkomst

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Eiet tomt med store fellesarealer og pent beplantet indre artium m/sittegrupper.

Bod

Det medfølger en bod som ligger i 1.etasje. Den er på ca 4 kvm.

Siste hjemmehøvergang

Kjøpesum	År
4 450 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	83419761			

Kommentar

Fullverdiforsikring gjennom sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Foretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eier	23.05.2025	Eier gav informasjon og opplysninger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	10.06.2025	

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 ureiktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterkt 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonerte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrum), rom under terren (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrum og rom under terren kan unntakvis 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 foreklet 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av bygverk 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 (våtrum og rom under terren). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av bolagens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertek er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hultaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende veggger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegradi:** 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 omsluttede veggger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredder for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særsikt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksam på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledingen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledingen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledingen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UP7365>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sem og Johnsen Boliger
Oppdragsnr.	20-25-0817
Selger 1 navn	Solveig Furru
Gateadresse	Bolette brygge 5
Poststed	Postnr
OSLO	0252
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Når kjøpte du boligen?	År
	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Trygg
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Svar	<input type="text" value="Nei"/>
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	Svar	<input type="text" value="Nei"/>
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Beskrivelse <input type="text" value="Kun på naboblokk, men i samme boligsameie for 4 år siden. Alt er reparert."/>
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
10	Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Beskrivelse <input type="text" value="Observerte 2 innsekter april når terrassedøren sto åpen. Kan være fra utenfor fordi terrassedøren sto åpen. Ikke sett det siden. Vaktmester Jarl Frøysa sier at det ikke er observert andre steder."/>
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyrt, ventilasjon)?	Svar	<input type="text" value="Nei"/>
12	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyrt, ventilasjon)?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
13	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
14	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
15	Er det nedgravd oljetank på eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
16	Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?	Svar	<input type="text" value="Nei"/>
17	Selges eiendommen med uteleidelse, leilighet, hybel eller tilsvarende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
18	Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
19	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggskommentar

- Lys over kjøkkenbenk er skiftet til led lys med egen bryter på lysene. - Noe misfarging i bunn av toalettet. - Nytt kjøleskap januar 2025. Andre hvitevarer er av eldre dato. - Ny innangs ringeklokke 2025. - Lampe utenfor inngangsdør er defekt. Sameiet har ansvar for skifting av denne. Årsmøte bekrefter at lamper i fellesområde skal skiftes til led i 2025. - Vegger og vindusposter i leiligheten er nymalt i 2023.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

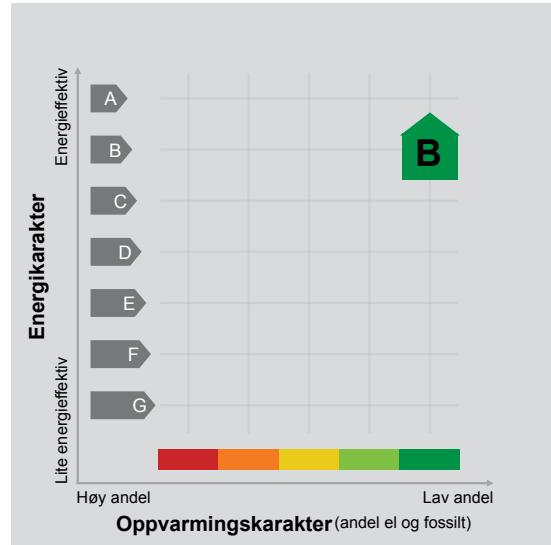
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bolette brygge 5
Postnummer	0252
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	53
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81809305
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-128113
Dato	29.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
v/Charlotte Schjeldsøe
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO
E-post: csc@sem-johnsen.no

Deres ref.: 20-25-0817 . Vår ref.: 2329-1-53

Dato: 26.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lille Strand 4-10/Bollette Brygge 3-7
Organisasjonsnr: 992013095
Seksjonseier: Furru, Marianne
Medeier: Larsen, Leif
Leilighetsnummer: 53
Adresse: Bolette Brygge 5, 0252 OSLO
Seksjonsnummer: 53
Gnr. 210
Bnr. 35

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 83419761.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er forretningsfører fra januar 2022. Tidligere forr.fører: Sebra Forvaltning AS Forsikring: Gjensidige polisenr. 83419761. OBOS Nøkkel: Boligselskapet har tiltrådt avtale om digitale nøkler til fellesarealene i boligselskapet. Styret gir brukertilgang. TV/bredbånd: Sameiet har avtale med Telenor, tidligere Canal Digital, om grunnpakke TV og bredbånd. Garasje : Seksjonseier i boligselskapet kan eie andel/seksjon i diverse garasjesameier på Tjuvholmen. Det tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overdragelse av garasje pr plass iht gjeldende prisliste. Tjuvholmen Drift AS (vaktmester): Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål til Tjuvholmen Drift eller Securitas.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 11 608,66,-
Herav:

Felleskost bolig	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/bredbånd	10 153,66	
	1 455,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	246,-
Fradagsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 231,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annен informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Asle Strand, e-post: bolette@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektnings i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2329
SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

Velkommen til årsmøte i SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 18:00, Lofoten Fiskerestaurant, Stranden 75.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Asle Strand leder møtet,

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Kathrine W. Sie foreslått. Som protokollvitne velges [Navn].

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1.2329 - SE Lille Str 4-10-Bol Bryg 3-7 28.05.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Asle Strand	Lille Stranden 6
Styremedlem	Jafar Altememy	Bolette Brygge 5
Styremedlem	Lise Heen Stikbakke	Lille Stranden 8

Valgkomiteen

Det er ingen egen valgkomite i sameiet.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på Vibbo eller ved å sende e-post til bolette@styrerommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

Sameiet består av 59 seksjoner.

SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7 er registrert i Føretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992013095, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

210 35

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhets i eiendommen.

SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er REVISOREN AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter siden forrige årsmøte. En rekke saker har i tillegg blitt avklart løpende via epost mellom styremedlemmene. Asle Strand har i tillegg deltatt på møtene til Tjuvholmen Infrastruktur (TI-Brukerforum), Kontaktutvalget (TI-KU), samt det siste halvåret vært styremedlem i parkeringssameiet på Odden.

Styremøter og årsmøtet har blitt avholdt fysisk. Det er et mål å fortsette denne praksisen. Øvrige administrative møter på Tjuvholmen har vært avholdt som hybridmøter.

Etter den store rehabiliteringen av taket og påfølgende 1-års kontroll ble det i 2022 gjennomført en del mindre utbedringer som garantisaker. Det gjensto imidlertid en lekkasje ved inngangen til 2023. Årsaken er nå trolig funnet og reparert.

Utskiftingen av utvendig panel på toppen av Bolette brygge ble gjennomført uten spesielle utfordringer sommeren 2023. Kostnadene ble betydelig lavere enn de første estimatene vi fikk på denne jobben.

Med bakgrunn i de store kostnadene i forbindelse med rehabiliteringen av taket, samt utskiftingen av den dårlige kledningen, har øvrig vedlikehold vært på et minimum. Det må i imidlertid forventes et økt vedlikeholdsbehov framover som følge av sameiets stadig økende alder.

Styret har hatt planer om å lage en oversikt over forventet vedlikeholdsbehov, samt lage et kostnadsestimat for dette. Det ble ikke gjort noe detaljert arbeid på dette i 2023 da styret ikke ser noen store arbeider i nær framtid, men vi vil i samarbeid med ekstern ekspertise arbeide videre med dette.

I forbindelse med overgang til Obos som forretningsfører fikk vi tilgang til en del nye tjenester. Både kanaler til å spre informasjon og nye tekniske muligheter. Ytterdørene kan nå åpnes via app, og beboerne kan i tillegg bestille tilsvarende for egne innvendige dører. Dette fungerer godt. Nøkkelløsningen er også svært nyttig når det gjelder å gi håndverkere tidsbegrenset adgang til fellesområder.

Jafar Altememy har ansvaret for forvaltingssystemet som benyttes til å godkjenne og holde kontroll på alle inngående fakturaer til sameiet. Dette for å sikre at fakturaene sameiet mottar er i henhold til avtalte leveranser. Alle fakturaer godkjennes i tillegg av styreleder.

Sameiet drift og kostnader er i svært stor grad preget av fellesløsninger anskaffet og betalt via Tjuvholmen infrastruktur. Vi har få egne driftsavtaler og det er ikke gjort endringer i disse i løpet av 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som budsjettet.

Driftskostnadene er for alle poster, svært nær det budsjetterte.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 739 757. Dette er en klar bedring fra tidligere, men styret mener den bør økes ytterligere. Budsjettet for 2024 er satt opp med dette som mål.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 691 000. En betydelig andel av dette gjelder vedlikehold av heiser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har vært høye også det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Lille Strand 4-10 / Bolette Brygge 3-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lille Strand 4-10 / Bolette Brygge 3-7 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 357.093. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoens og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoens i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 14. mai 2024

Revisoren AS



Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor

**SAMEIET LILLE STRANDE 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7
ORG.NR. 992 013 095, KUNDENR. 2329**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	6 679 036	5 814 743		6 679 000	7 012 987
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 679 036	5 814 743		6 679 000	7 012 987
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	3	-19 740	-26 790	-	-27 000	-20 000
Styreonorar	4	-140 000	-190 000	-	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-14 000	-14 250	-	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-100 475	-109 810	-	-130 000	-107 000
Konsulenthonorar		0	-12 289	-	-13 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-383 683	-139 135	-	-345 000	-691 000
Forsikringer		-286 034	-215 674	-	-270 000	-297 000
Andre anlegg	7	-4 657 574	-4 516 771	-	-4 795 000	-4 623 000
Kostnader til fordeling		-356 496	-258 014	-	-283 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 831	-225 727	-	-242 000	-287 000
Andre driftskostnader	8	-131 103	-102 782	-	-114 000	-161 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 355 936	-5 811 241	-	-6 374 000	-6 681 000
DRIFTSRESULTAT		323 100	3 502	305 000	331 987	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	9	34 002	30 083	-	30 000	0
Finanskostnader	10	-8	-674	-	-1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		33 993	29 409	29 000	0	
ÅRSRESULTAT		357 093	32 911	334 000	331 987	

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 357 093 32 911

**SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7
ORG.NR. 992 013 095, KUNDNR. 2329**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader			
		35 107	441
Forskuddsbetalte kostnader		143 433	350 759
Andre kortsiktige fordringer		0	176 203
Driftskonto OBOS-banken		922 234	304 238
Sparekonto OBOS-banken		44 239	20 019
SUM OMLØPSMIDLER		1 145 013	851 660
SUM EIENDELER		1 145 013	851 660
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	739 756	382 663
SUM EGENKAPITAL		739 756	382 663
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		363 687	412 031
Leverandørgjeld		41 569	42 601
Annен kortsiktig gjeld		0	14 365
SUM KORTSIKTIG GJELD		405 256	468 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 145 013	851 660

Pantstilelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 2.5.2024
Styret i Sameiet Lille Strandens 4-10/bolette Brygge 3-7

Asle Strand /s/

Jafar Altememy /s/

Lise Heen Stikbakke /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbrigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlene økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte forringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 008 696
Felleskostnader kvartalsvis	1 417 000
Kabel-TV	253 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 679 036

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket utlegg for årsmøte 2022 og 2023 for kr 26 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

<u>Utskifting av panel, Ole Kristian Kleven</u>	-122 056
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-122 056
Drift/vedlikehold bygninger	-47 507
Drift/vedlikehold VVS	-18 024
Drift/vedlikehold elektro	-5 316
Drift/vedlikehold heisanlegg	-123 095
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 685
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-383 683

NOTE: 7**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

<u>Diverse kostnader, Tjuvholmen Infrastruktur AS</u>	-4 657 574
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-4 657 574
SUM ANDRE ANLEGG	-4 657 574

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-14 530
Lyspærer og sikringer	-6 679
Renhold ved firmaer	-56 621
Andre fremmede tjenester	-24 282
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 500
Andre kontorkostnader	-294
Bank- og kortgebyr	-2 198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 103

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 773
Renter av sparekonto i OBOS-banken	931
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 009
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 289
SUM FINANSINNTEKTER	34 002

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-8
SUM FINANSKOSTNADER	-8

NOTE: 11**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Egenkapital 01.01.23	382 663
Årets resultat	357 093
OPPTJENT EGENKAPITAL 31.12	739 756

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Andel bolig	263 661
Andel næring	476 095
SUM EGENKAPITAL	739 756

2329 - SE LILLE STR 4-10/BOL BRYG 3-7 - SE LILLE STR 4-10/BOL BRYG 3-7**RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023**

Tekst	BO2329	NÆ2329	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	5 260 204	1 418 832	6 679 036
SUM DRIFTSINNTEKTER	5 260 204	1 418 832	6 679 036
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-16 412	-3 328	-19 740
STYREHONORAR	-116 396	-23 604	-140 000
REVISJONSHONORAR	-11 640	-2 360	-14 000
FORR.FØRERHONORAR	-83 535	-16 940	-100 475
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-330 521	-53 162	-383 683
FORSIKRINGER	-237 809	-48 225	-286 034
ANDRE ANLEGG	-3 872 307	-785 267	-4 657 574
KOSTN. TIL FORDELING	-296 391	-60 105	-356 496
KABEL- / TV-ANLEGG	-266 831	0	-266 831
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 260	-21 844	-131 103
SUM DRIFTSKOSTNADER	-5 341 101	-1 014 835	-6 355 936
DRIFTSRESULTAT:	-80 897	403 997	323 100
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	28 269	5 733	34 002
FINANSKOSTNADER	-7	-1	-8
RES. FINANSINNT/KOSTN.	28 262	5 731	33 993
RESULTAT	-52 635	409 728	357 093

AVREGNING TI 2023

Sameiet Ls4-10, BB 3-8 (H24-25-26)

	Sum	Bolig	TBRH	Rest
	4 657 575	3 390 105	1 175 745	91 725
Arbeidsklær	1 631	1 356	275	0
Leie av driftsentral	39 151	32 552	6 599	0
Forvaltning	47 792	39 736	8 056	0
Konsulent tjenester	18 840	15 664	3 176	0
Bygningsmessig vedlikehold	269 606	224 162	45 443	0
Vedlikehold nytt utstyr	8 794	7 312	1 482	0
Vedlikehold VVS	101 377	93 357	8 021	0
Vedlikehold El	104 423	86 822	17 601	0
FDV - dokumentasjon	0	0	0	0
Vedlikehold Heis	0	0	0	0
Ventilasjon	300 177	105 969	194 208	0
Renhold	27 867	25 201	2 666	0
Elektrisitet	364 067	196 868	167 200	0
Renovasjon	168 352	37 665	38 962	91 725
Energiforvaltning	2 083	1 732	351	0
Vaktmester	94 209	72 150	22 059	0
Forsikring	14 162	11 775	2 387	0
Vann avgift	494 712	297 681	197 031	0
Off.Avgifter	48 309	48 309	0	0
Drift Alarm	29 067	24 167	4 899	0
Kjøling	0	0	0	0
Fjernvarme	1 227 115	994 352	232 762	0
Snømåking	64 040	53 246	10 794	0
Vakthold	348 822	290 026	58 796	0
Skadedyrbekjempelse	2 010	1 671	339	0
Eiendomsskatt	0	0	0	0
Uteareal	145 594	121 054	24 541	0
Kabel TV	0	0	0	0
Brann og beredskap	111 969	88 950	23 020	0
Forvaltning Teknisk	0	0	0	0
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0	0
Honorar revisjon	4 713	3 918	794	0
Styrehonorar	9 505	7 903	1 602	0
Tele data	15 588	12 960	2 627	0
Annен kost/kantinedrift	-16 724	-13 905	-2 819	0
Driftsavtale honnorar	610 325	507 452	102 873	0

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83419761. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Byttet tak	
------	------------	--

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 2329 Selskapsnavn: SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

Organisasjonsnummer: 992013095

Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Lofoten Fiskerestaurant, Stranden 75.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Asle Strand leder møtet,

Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen velges Kathrine W. Sie foreslått. Som protokollvitne velges Merete Gihbsson.

Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

 Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Asle Strand

Følgende stilte til valg:

Asle Strand

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lise Heen Stikbakke

Følgende stilte til valg:

Lise Heen Stikbakke

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

Vedtatt av sameiermøtet 21.05.2008
Endret ved ordinært sameiermøte 26.3.12
Endret på ordinært årsmøte 25.4.18

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtekten for Sameiet Lille Strandens 4-10/Bolette Brygge 3-7 utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg

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

2. FELLESAREAL

- 2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).
- 2.2. Det er forbudt å røke i gårdenes innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger ved inngang skal benyttes.
- 2.3. Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1 etg eller kastes i papircontainerne i søppelrommet.
- 2.5. Balkonger, ganger, trapper o.l skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er ikke tillat å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som 'garderobe' for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

- 2.6. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges for årsmøtet, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.8. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til fells nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

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

3. BALKONGER

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre 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. Tepper skal ristes nede i bakgården.
- 3.3. Lufting av tøy o.l er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.
- 3.4. I henhold til sameiets vedtekter er det ikke tillatt å grille på verandaene.
- 3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder, dog kan styret gi dispensasjon i spesielle tilfeller. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6. Maling av vegger og tak innenfor seksjonseiers balkong er ikke tillatt.
- 3.7. Gassvarmere eller annen bruk av gass er ikke tillatt på balkongene. Dette er iht. bestemmelser fra brann- og redningsetaten. Grunnen er det store felles gassanlegget på området.

4. LEILIGHETER

- 4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettspapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten

5. RO OG ORDEN

- 5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.
- 5.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å i god tid, varsle sine naboer via oppslagstavlen.
- 5.4. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.
- 5.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 17.00.
Ingen støy eller sjenanse på sør- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6. SKILT OG OPPSLAG

- 6.1. Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelplig med bestilling av skilter og montering av disse.
- 6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

7. ANTENNE

- 7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdenes 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 utenfor leilighetene.

8. SØPPEL

- 8.1. Husholdningsavfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containere merket med 'Søppelavfall' i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøyne med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

- 8.2. **Papiravfall:**
Papp/papiravfall **skal** kastes i container merket med 'Papiravfall' i søppelrommet.
- 8.3. **Øvrig avfall:**
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9. BOD

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

10. SYKLER

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

11. DYREHOLD

- 11.1. Dyrehold tillates kun såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- 11.2. Det påhviler dyreeier å utøve spesielle hensyn og forsiktighet i sameiets fellesområde.

12. GARASJE

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

13. PARKERING OG KJØRING

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

14. TRYGGHET

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

15. MELDEPLIKT

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

16. ENDRINGER

- 16.1. Årsmøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

17. SANKSJONER

- 17.1. Enhver seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres Boligsameiet eller seksjonseiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedk. seksjon.
- 17.2. Dersom ordensreglene brytes kan styret ildlegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.
Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den seksjonseier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLE STRANDE 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

Vedtatt på stiftelsesmøte 23. august 2007
Endret ved det ordinære sameiermøte 2011
Endret på ordinært årsmøte 25.4.2018
Endret på ordinært årsmøte 30.4.2019
Endret på ekstraordinært årsmøte 22.1.2020

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lille Strand 4-10/Bolette Brygge 3-7 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne sine fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 35 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 53 boligseksjoner og 6 næringseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtekten 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 seksjonseierne til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Bruksenheter og fellesarealene kan bare nytes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nytes 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, vedtekten samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret der dette er bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier 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. Dette gjelder ikke for næringseksjonene.
Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på eierbrøk.

Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektena 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 betjener næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare betjener næringsseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysing av næringsdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av næringsseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Ytre vedlikehold av veggflater og butikkfasader for næringsdelen, herunder egne inngangsdører og utstillingsvinduer med omramming
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Fjernvarme

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

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

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare betjener boligseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysing av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av boligseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Ytre vedlikehold av veggflater for boligdelen med balkonger og terrasser, herunder også egne inngangsdører og vinduer med omramming
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk. For gasspeiser fordeles gasskostnaden til bolig likt mellom alle boligseksjoner som har gasspeis.

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på 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 til 5 medlemmer, årsmøtet kan også velge varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. I Sameiets første styre har 2 av medlemmene en funksjonstid på ett år. 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 anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekten 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 med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer endrede rettigheter eller forpliktelser for næringsseksjonene sammenlignet med disse vedtekten, 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, 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. Oppsetting av markiser og utvendige persiener er ikke tillatt.

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

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjoner 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 denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med designprogram, skiltungsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen. Bruk av parabolantennar eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer er ikke tillatt. Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt. Oppsetting av markiser og utvendige persiener er ikke tillatt.

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. Nærmore regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltungsprogram.

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangstravikelse

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

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve travikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

AS Selvaagbygg v/ Anne-Kari D. Mathiesen
Postboks 534 Økern
0512 OSLO
Selvaagbygg@selvaag.no

- 6 SEPT. 2010

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200508121-58 Saksbeh: Anne-Lise Bye
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	Bolette brygge 3, 5 og 7	Eiendom:	210/35/0/0
Tiltakshaver:	Tjuvholmen Butikk og Restaurant Holding KS	Adresse:	c/o Selvaag Forvaltning AS- PB.524 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Anne-Kari D. Mathiesen	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST HUS 26 - KORRIGERT ADRESSE

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. Denne erstatter tidligere ferdigattest datert 10.08.2010 på grunn av revidert gnr./bnr. og adresse.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktcertifikatet 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 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurensset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av forurensset grunn

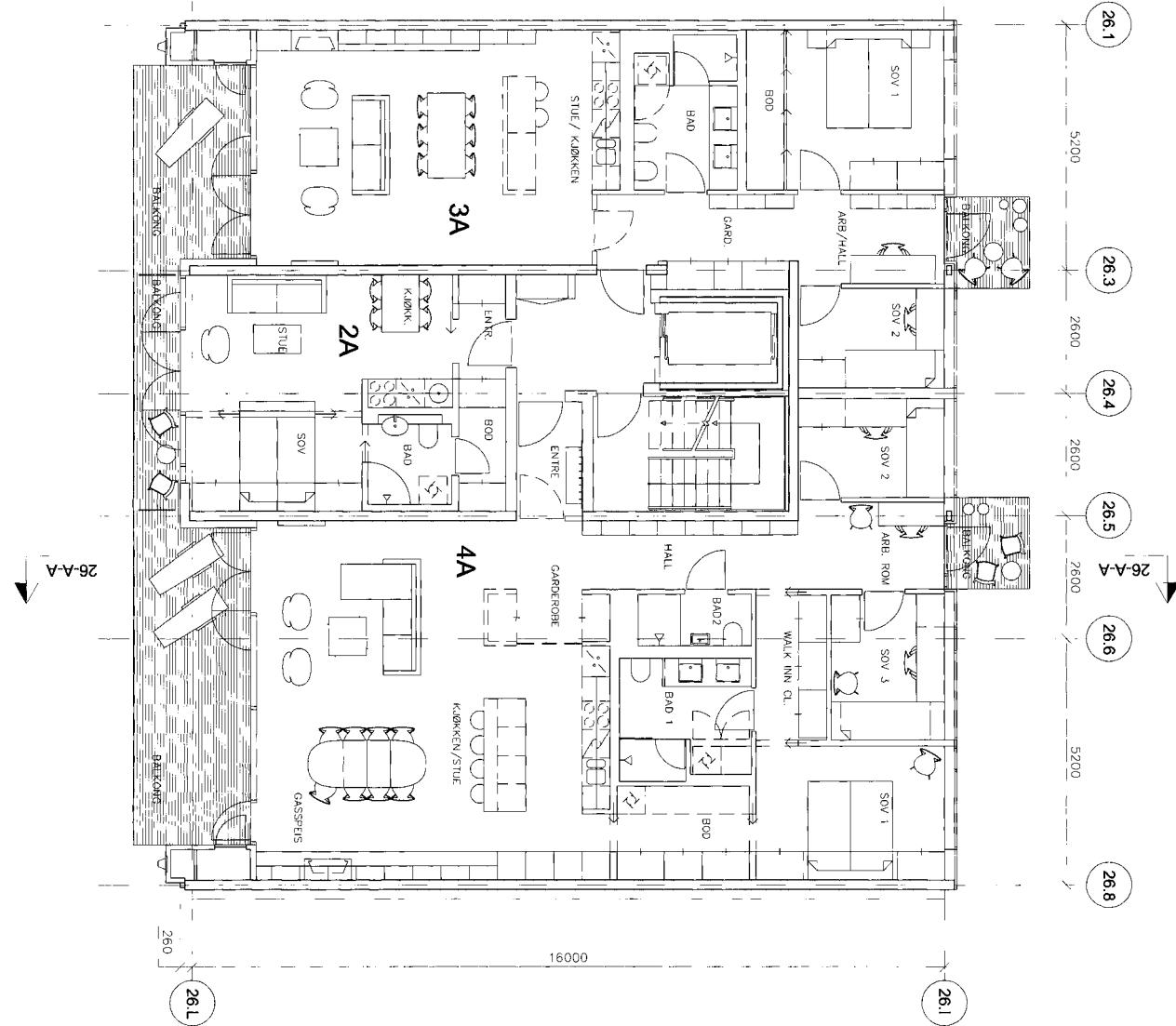
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic
Edina Midzic
enhetsleder

Anne-Lise Bye
Anne-Lise Bye
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

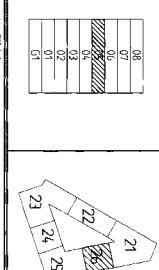
Kopi til:
Tjuvholmen KS v/Dagfinn Godell, Pb. 1333 Vika, 0112 Oslo



L 26000		RUMM/SPÅMÅL		D		S		W	
EN	SL	EN	SL	EN	SL	EN	SL	EN	SL
3520	26 A 20 05 PL 505	C-01							

L 26000		RUMM/SPÅMÅL		D		S		W	
EN	SL	EN	SL	EN	SL	EN	SL	EN	SL
3520	26 A 20 05 PL 505	C-01							

Vedlegg E-1



as Selvaagbygg

5

Trekakemon		F2	26	210	42
A					

PLAN 05

avmerket	inngangsplass	grunnfl	oppmer	oppmer
3520	26 A 20 05 PL 505	S	26000	150
MS	16 22 27 28 29 30			

L 26000		RUMM/SPÅMÅL		D		S		W	
EN	SL	EN	SL	EN	SL	EN	SL	EN	SL
3520	26 A 20 05 PL 505	C-01							



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Charlotte Schjeldsøe
BOLETTE BRYGGE 5

Dato: 22.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512730
8543640

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 35

Vi viser til bestilling av 20250522 for BOLETTE BRYGGE 5.

GNR. 210 BNR. 35

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.07.2007.

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

1577 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



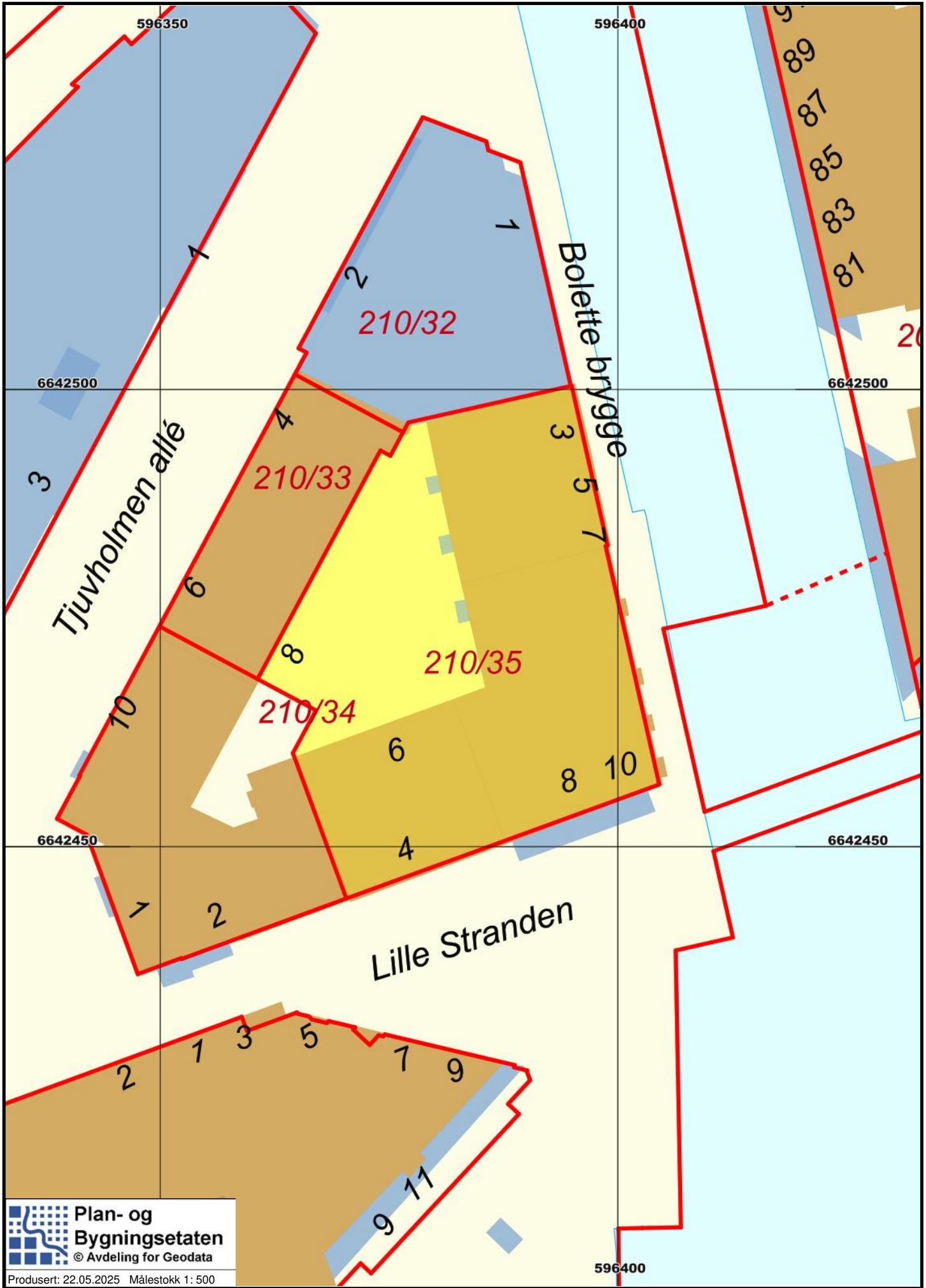
Plan- og bygningsetaten

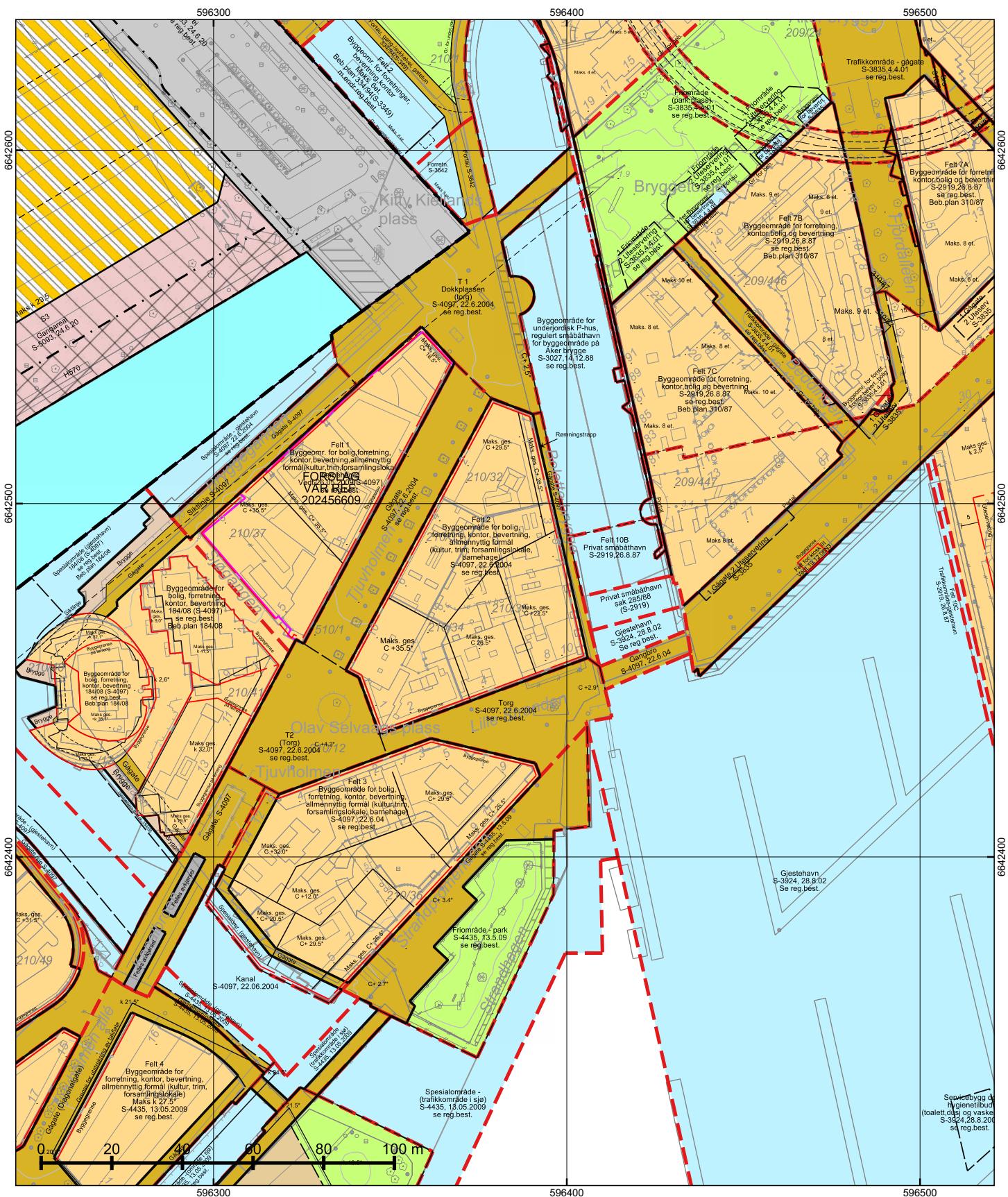
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Data: 22.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart	
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkennivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyde slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr.: 143459/ 86512730 Adresse: BOLETTE BRYGGE 5 Kommentar: Gnr/Bnr: 210/35	Deres ref.: 19509/ CHSC@MSSJ

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Bygningens avgrensning i beb. plan
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Frisiktlinje
	123 - Bevertningslokale		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	140 - Bolig/forr./kontor		
	141 - Forr./kontor/offentlig		
	146 - Forr./offentlig		
	170 - Privat institusjon		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	335 - Torg		
	340 - Område avsatt til havneformål		
	341 - Kai		
	450 - Småbåthavn		
	452 - Lek/opphold/sport		

↑ Inn-/utkjøring

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	6700 - Friluftsområde

/ / / RpAngittHensynSone

— · — · — RpAngittHensynGrense

\ \ \ RpGjennomføringSone

— · — · — RpGjennomføringGrense

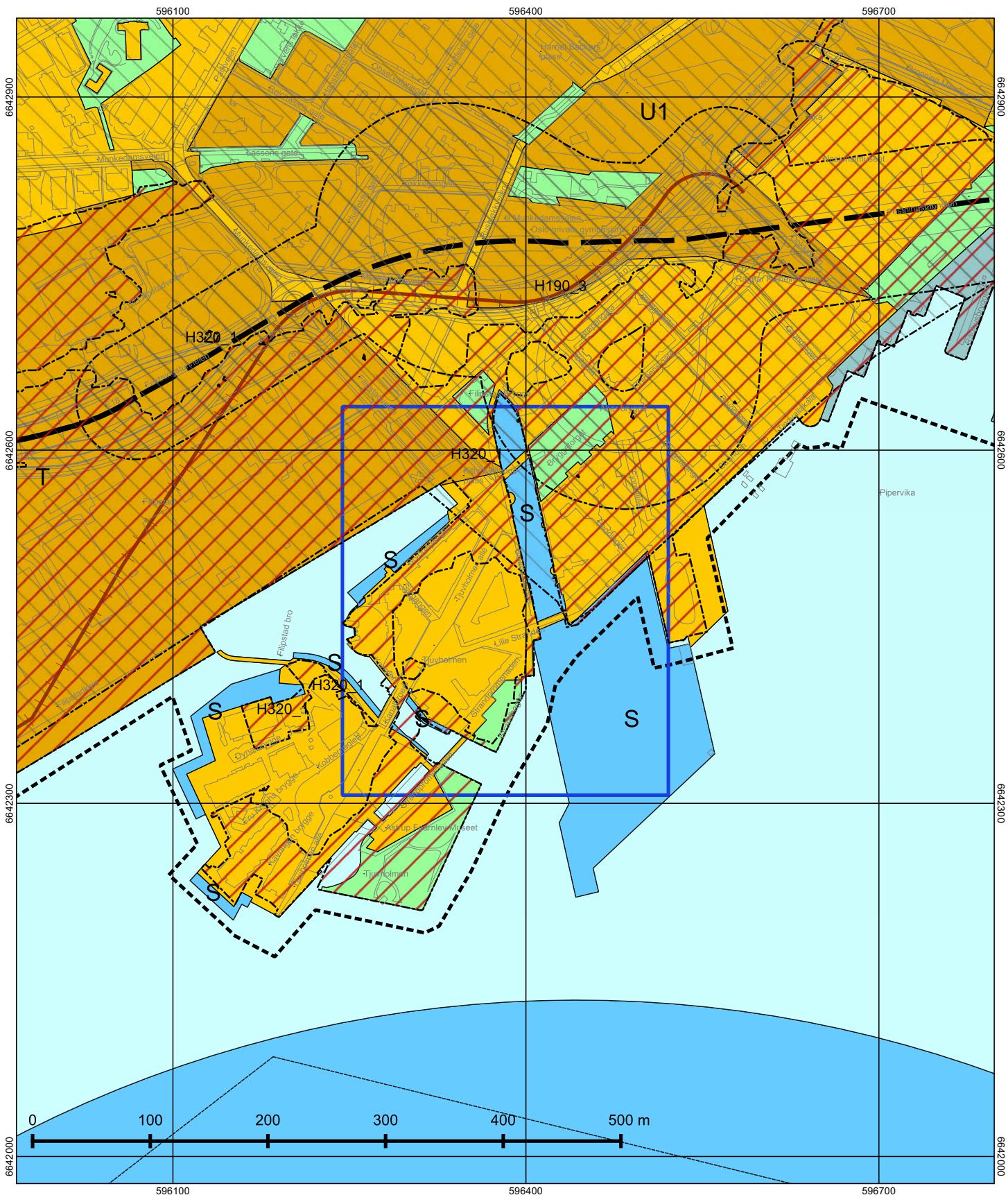
-----	73 - Felles gangareal
-----	76 - Felles underjordisk anlegg
_____	312 - Fortau
_____	316 - Gatetun
_____	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-----	324 - Veigrunn under bru
-----	325 - Veigrunn i tunnel
_____	450 - Småbåthavn
— — —	913 - Formålavgrensning
_____	925 - Gesimslinje
_____	930 - Reguleringslinje
_____	964 - Regulert u-gradgrense
_____	Formålgrense

— Foreløpig plan

— — — Plangrense (gammel lov)

— — — Plangrense (ny lov)

----- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Data: 22.05.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 143459/86512730 Deres ref.: 19509/ CHSC@MSSJ	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
--	---

Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebygelse og anlegg, eksisterende
— — —	Fjernveg (tunnel)		Bebygelse og anlegg, fremtidig
— — —	Fjernveg		Bane, eksisterende
— — —	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
+ —	Sporveg (tunnel), fremtidig		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		Spredd boligbebyggelse, eksisterende
— — —	Turvei		Spredd boligbebyggelse, fremtidig
(●)	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredd fritidsbebyggelse, eksisterende
(●)	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredd 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
⌂	Spredd 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



S-4097

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

Vedtaksdato: 22.06.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200301524](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Temahefter ligger i sak 200601072.

Knytning(er) mot andre planer: 18408, 200301524

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TJUVHOLMEN GNR. 210 BNR. 12 MFL.

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Plankrav

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

§ 4. Generelle bestemmelser

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

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

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

§ 5. Utforming

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

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

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

§ 6. Felt 1, 2, 3, 4, 7 og 8

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

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

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

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

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

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

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

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

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

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

Felt 3: På strekningen mot Fontenepllassen, T2.

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

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

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

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

§ 7. Felt 5 og 6

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

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

§ 8. Offentlige trafikkområder

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

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

§ 9. Friområde (park)

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

§ 10. Spesialområde (gjestehavn)

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

§ 11. Fellesområde

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

§ 12. Parkering

All bilparkering skal skje under terreng. Det tillates maksimalt 1 000 parkeringsplasser.

Til boligene skal det etableres minimum 700 parkeringsplasser. Maksimalt antall plasser til andre formål skal ikke overstige 300 plasser. Det tillates biloppstillingsplasser etter følgende norm:

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

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

§ 13. Utomhusplan

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

§ 14. Rekkefølgebestemmelser

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

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

plass være ferdigstilt.

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

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

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

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

§ 15. *Oppfølgingsprogram*

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

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

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



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonerte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeoordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonerte speil og hyller, fastmonerte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonerte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskaps, for eksempel løse eller fastmonerte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonerte hyller og løs eller fastmonert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppeng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonerte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høytalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem

f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyre og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonerte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

*Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og
Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.*

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konfererer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgivene skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avslutes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er

for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettlig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



2025

SEM & JOHNSEN

Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

24 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

13 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

24 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap.

Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

[Les mer om Boligkjøperpakken her](#)

I samarbeid med



Mer informasjon om forsikringen, hvem som

formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/repid/repid-arkiv>

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og i tillegg oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket er på 8 493 kroner for leilighet og 9 595 kroner for hus-/hyttepakke, mens honorar til Söderberg & Partners er på 1 112/1 960 kroner. Administrasjonsgebyr er medregnet i prisen og du betaler altså kun den oppgitte prisen for pakken.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagmuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)

106 80 Stockholm, Sverige

Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:

If Skadeforsikring NUF

Postboks 240, 1326 Lysaker

Telefon: 21 49 24 00

Foretaksregisteret NO 981 290 666

if.no

Spørsmål om Boligkjøperpakken fra If

If Skadeforsikring NUF

Telefon: 21 49 00 81

boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS

Organisasjonsnummer 965575162

Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker

Telefon: 930 00 020

boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Boligkjøperpakken

If Skadeforsikring NUF

Telefon: 21 49 00 81

Meld skaden på hus- eller innboforsikring

Få juridisk hjelpe

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60

post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til

klage@soderbergpartners.com

eller per brev til

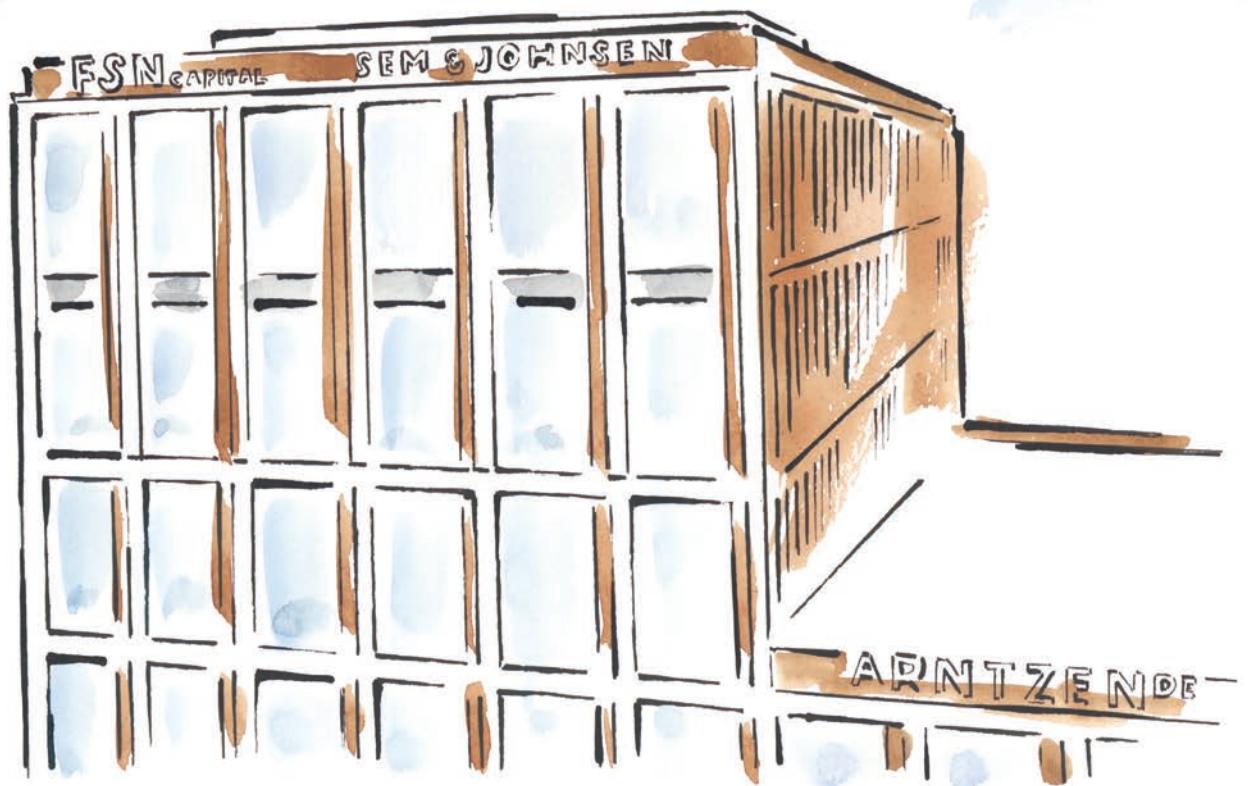
Söderberg & Partners

v/klageansvarlig

Postboks 324 1326 Lysaker

If Kundeombud

[Send klagen din her](#)



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00

E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk

av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Charlotte Schjeldsøe

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

Kontaktdetaljer:

Telefon: 413 60 356

E-post: csc@sem-johnsen.no

**Ansvarlig megler
Charlotte Schjeldsøe
Eiendomsmegler/Partner
413 60 356**

csc@sem-johnsen.no

**Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO**

Postboks 1613 Vik, 0119 OSLO

**22 83 01 00
boliger@sem-johnsen.no**

**Org nr 998387361
© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no**