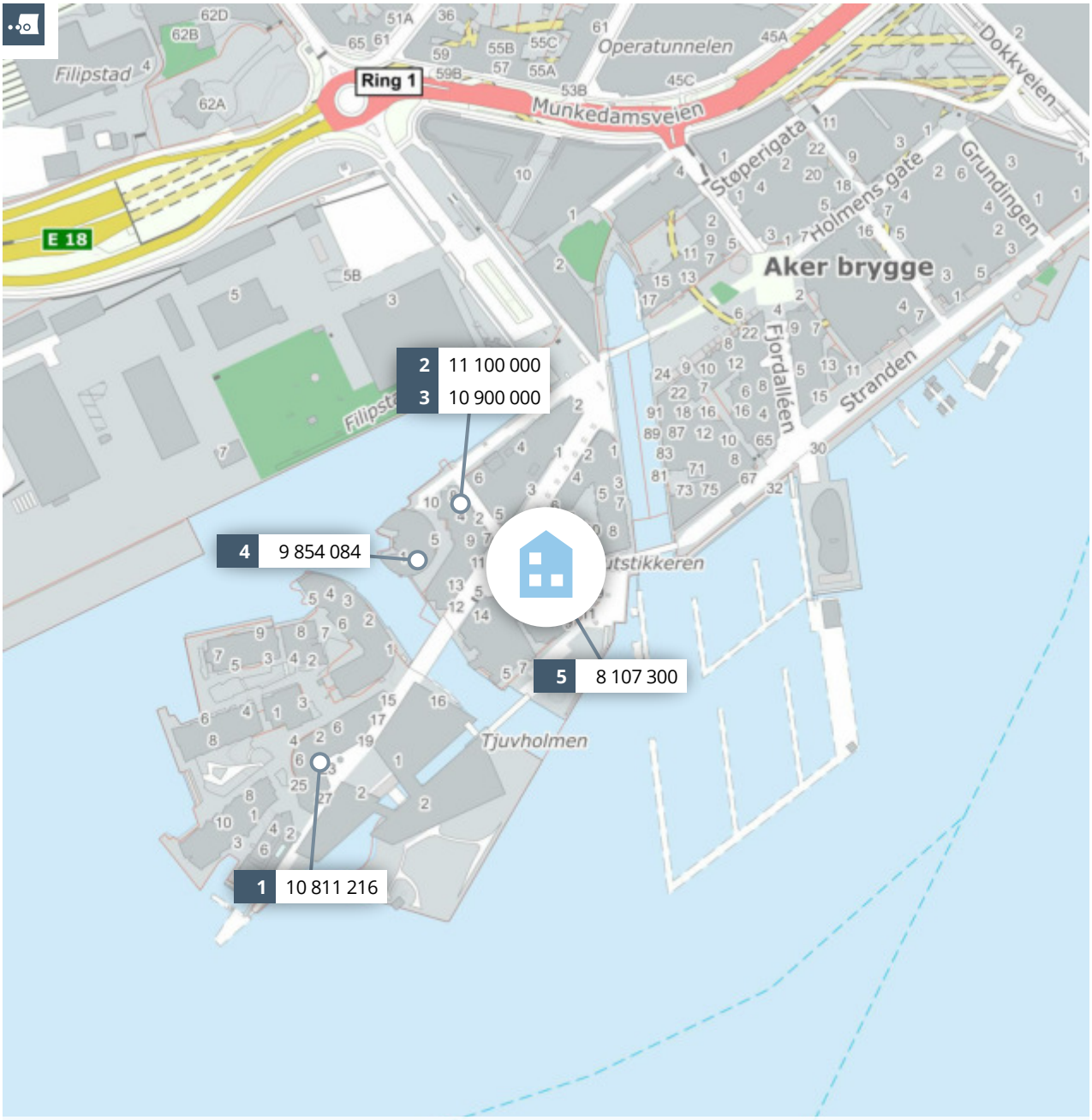
LILLE STRANDEN 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Info fra forr.fører
Årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Ekstraordinært årsmøte 2025
Protokoll fra ekstraordinært årsømte 2025
Vedtekter
Husordensregler
Ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LILLE STRANDEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 25.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lille Stranden 2, 0252 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 210 BNR 34 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FILIPSTAD

Verdivurdert til

8 250 000

-	8 250 000	135 246
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	5 m²	0 m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	5 906
Formue	14 443
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tjuvholmen allé 21 60 m² 2012 8. etg 2 sov	14.06.2024	9 950 000	**10 810 000**	1 216	10 811 216	**180 187**
2 Sjøgangen 4 70 m² 2010 8. etg 2 sov	15.04.2025	11 400 000	**11 100 000**	0	11 100 000	**158 571**
3 Sjøgangen 4 69 m² 2010 10. etg 2 sov	19.11.2024	10 900 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**157 971**
4 Kanalen 3 66 m² 2010 7. etg 2 sov	20.08.2024	9 950 000	**9 850 000**	4 084	9 854 084	**149 304**
5 Lille Stranden 2 56 m² 2007 9. etg 2 sov	30.05.2024	8 200 000	**8 100 000**	7 300	8 107 300	**144 773**

Super og arealeffektiv 3-roms leilighet i 6. etasje med heisadkomst. Romslig stue med peis og utgang til hyggelig balkong. Tidsriktig kjøkken og plass til spisebord. To gode soverom og dusjbad/wc med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

- Heis
- Super planløsning
- Praktisk innvendig bod + kjellerbod
- Felles takterrasse
- Fyring og varmtvann inkl. i fellesutgiftene

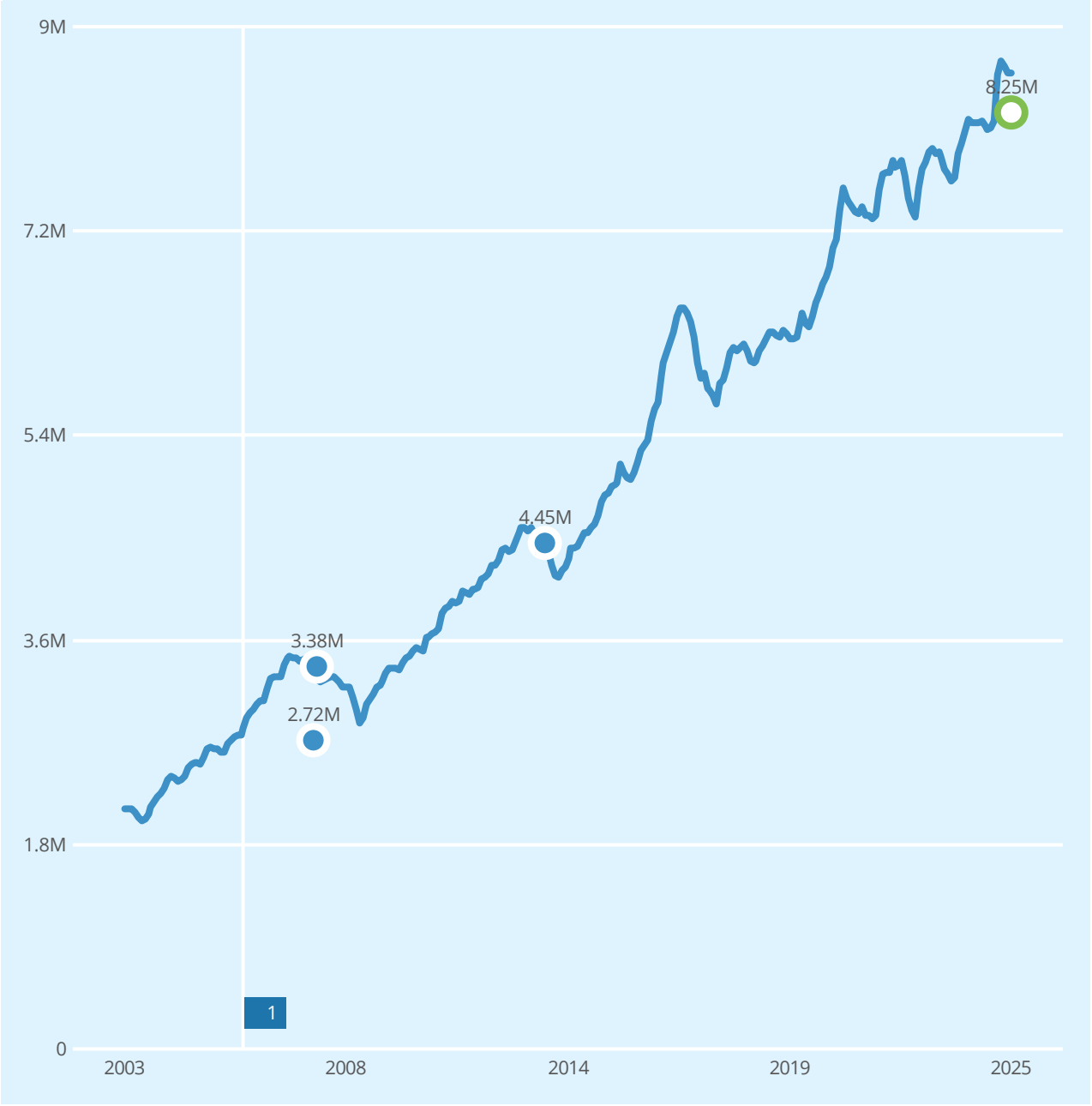
Tjuvholmen er virkelig en oase ved sjøen, med vakre bilfrie uteområder, og et stort utvalg serveringssteder, kaféer og restauranter med alle kulinariske konsepter representert.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.08.2013	20.08.2013	05.09.2013	4 490 000	4 450 000	3 919	4 453 919
22.11.2007		22.11.2007	-	3 375 000	-	3 375 000
11.10.2007		11.10.2007	-	2 720 000	-	2 720 000

Leiligheter til salgs i FILIPSTAD grunnkrets nå

23
leiligheter til salgs

16.9M
16.5M
16.1M
15 689 000 Prisantydning i snitt
15.3M
14.9M
14.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Leiligheter solgt i FILIPSTAD grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

12 255 000 Salgspris i snitt
12 254 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

176 514 FILIPSTAD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

135 246 Lille Stranden 2 Totalpris 8 250 000

124 741 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Lille Stranden 2, 0252 OSLO

OSLO kommune

gnr. 210, bnr. 34, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 09.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18400-1013 **Referansenummer:** XZ1465

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS

Vår ref: Lillian Ch. Nerlinger

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

Norsk takst

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo Kvalstad Eckhoff
Uavhengig Takstingeniør
jo@jke-as.no
951 68 456

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Lille Stranden 2 ligger attraktivt og sentralt til på Tjuvholmen og er en gågate som strekker seg fra Bolette brygge og gangbroen til Aker Brygge i nord til Olav Selvaags plass i sør. Urban og moderne arkitektur og gjennomarbeidete uteområder med kanaler, brygger, bademuligheter og gangarealer langs sjøen kjennetegner området. Bilfritt, med trafikk og parkering under bakkenivå. Umiddelbar nærhet til et bredt og godt utvalg av service-, spisesteder-, forretnings- og kulturtilbud. Gangavstand til offentlig transport med trikken,og Nationaltheatret stasjon med flytog, tog og T- bane. Gangavstand til Sentrum og Frogner. Tjuvholmen er en del av Fjordbyen som strekker seg fra Frognerkilen i vest til Sydhavna i sørøst og dekker et område på 2.261 mål hvor det er fine muligheter for tur langs havnepromenaden. Ferge til bla. Bygdøy og Hovedøya fra bryggen åpner opp for båtopplevelser og ytterligere store fri- og turområder.

BEBYGGELSEN/TOMT
- Felles eiet brutto tomt på 720 m².
- Boligbygg med totalt 11 etasjer, hvorav næring i 1. etasje.
- Bygningen er en hjørnegård integrert som del av kvartalsbebyggelse.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
- Leiligheten ligger i 6. etg. med heistilgang og vender ut mot gågaten Tjuvholmen Allé og hvor soverommene er vendt mot bakgård. Leiligheten er gjennomgående og oppleves som lys og luftig, og med en velfungerende planløsning. Leiligheten fremstår i all hovedsak som fra byggetiden med normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr hensyntatt byggeåret.
- Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ROMFORDELING:
6. etg:
- Entré/ mellomgang, Bad, Stue/kjøkken med gasspeis og balkong, Soverom 1, Soverom 2

Takhøyde målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Stue ca. 245 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

OPPVARMING:
- Vannbårne radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler på bad. Gasspeis.

ANNET
- Porttelefon med kamera.
- Heis
- Nordvestvendt balkong.
- I tillegg disponerer boligen én bod i fellesareal i kjeller.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Antatt fundamentert/ pelet ned til faste masser. Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak. Utvendige flater i all hovedsak i malt tynnpuss.
- Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt hensyntatt alder, dog er det en påbegynnende eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr mv. Styret i Sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover.

SAMEIET
- "Sameiets Lille Stranden 2" med org.nr: 992007125
- Sameiet består av 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, hvorav 7 er næringsseksjoner og 22 boligseksjoner.

PARKERING
- Flere garasjer i området med tidvis mulighet for kjøp og leie av plass.
- Skipperi.no har båtutleie

REGULERINGSFORHOLD
- Reguleringsplan S-4097. Tjuvholmen- Utsyn Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, barnehage, hotell m.m.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

UTVIDET MATRIKKELINFORMASJON
Boligens grunndata: 301-210/34/0/26 med Sameiebrøk 60 / 4 787
- Bydel Frogner
- Grunnkrets Filipstad
- Delbydel Skillebekk
- Kirkesogn Frogner
- Valgkrets Oslo Handelsgymnasium

KORT HISTORIKK
Tjuvholmen har en rik historie som strekker seg tilbake til 1600-tallet. Navnet "Tjuvholmen" kommer fra at området var kjent som et tilholdssted for tyver og andre tvilsomme karakterer på 1700-tallet hvor det også ble brukt til rettersted for tjuver. Senere har Tjuvholmen vært alt fra landsted, havnehage for kyr, pottemakeri til offentlige bad for damer og herrer henholdsvis på øst- og vestsiden. Fra 1982 til begynnelsen av 2000-tallet ble bygningene på Tjuvholmen brukt som lager, godsterminal, kontorer og lokaler for bla. balletthøyskolen. I 2003 kjøpte utbyggerne Selvaag og Aspelin Ramm området fra Oslo Havn KF, og dette markerte starten på utviklingen av Fjordbyen og området ble ferdig utbygget med boliger, kontorbygg, hotellet THE THIEF og Astrup Fearnley Museet i 2014.

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

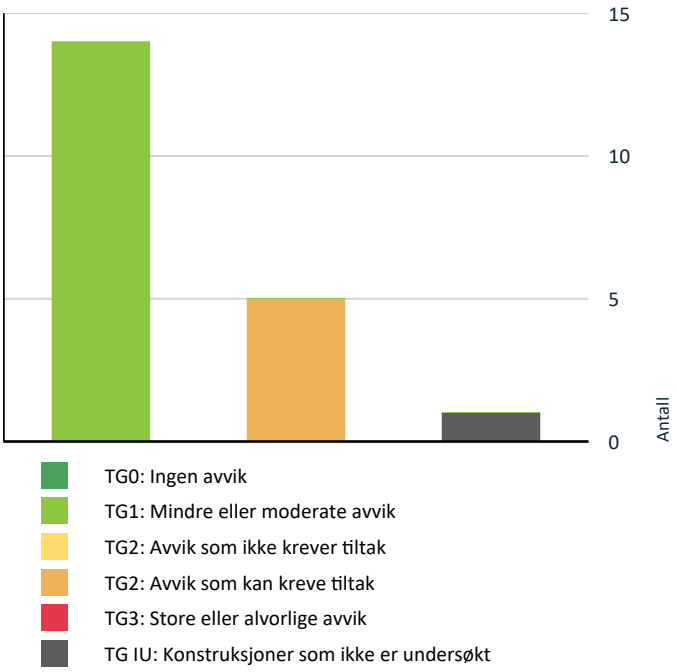
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Det er fremvist Ferdigattest datert 22. mars 2010 for bygningen, og det legges derfor til grunn at planløsningen fra byggetidspunktet også er godkjent.
- Brukstillatelse 13.11.2007.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Måleverktøy:
- Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS
- Niveleringsmåler benyttet: Bosch Universal Level 360 (laser).
- Arealmåling er utført med 3D scanner som garanterer for et maks arealavvik på 2%.

Forbehold og forutsetninger:
- På befaringen ble takstingeniør informert av eiers representant Martin Nielsen (Martin Øyen <martin.nielsen.oyen@gmail.com>. Eier bor i USA.
- Boligen har vært utleid, men var fraflyttet på befaringstidspunktet. Takstingeniør tar derfor ekstra forbehold om evt. avvik som ikke var synlig på befaringen. Tekniske innretninger og annet utstyr er ikke funksjonstestet av takstingeniør.
- Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert.
- Sameiets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke kontrollert eller vurdert.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Som deleier i et felles boligselskap med en eldre bygningsmasse, så må man forvente en høyere vedlikeholdsfrekvens berørende felleseie med fellesarealer og bygningsmasse, enn ved kjøp av ny bolig i nytt sameie.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår iht. Eiendomsverdi.

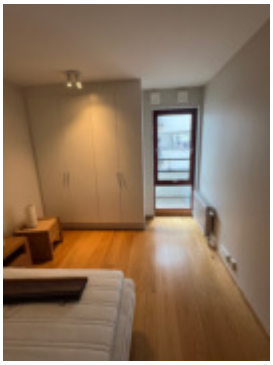
Standard
Det henvises til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader.

Tilbygg / modernisering

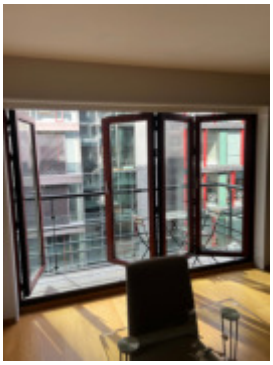
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Balkong foldedør med malte karmer og 2- lags isolérglass.



Vindu i soverom mot bakgård.



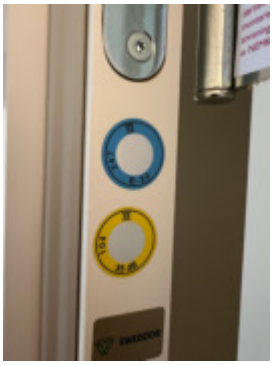
Balkong foldedør.

TG 1 Dører

- Massiv glattmalt entrédør med brann- og lydklassifisering B-30/ 35 dB.



Massiv glatt fabrikkmalt entrédør-



Entrédør brann- og lydklassifisert B-30/ 35 dB.

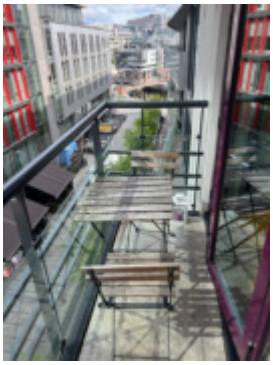
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Balkong med utkraget betongdekke fra yttervegg.
- Rekkverkskonstruksjon i lakkert stål med innfelt glass.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er større lysåpninger i rekkverk enn forskriften tillot på byggetidspunktet med åpnnger i rekkverket på mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Balkong med utsikt over kanalen mellom Tjuvholmen og Aker Brygge.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

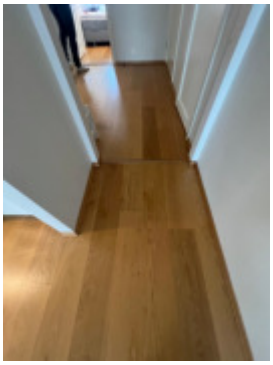
Tilstandsrapport

- Gulv: Parkett..
- Vegg: Malte flater.
- Himling: Malte flater.

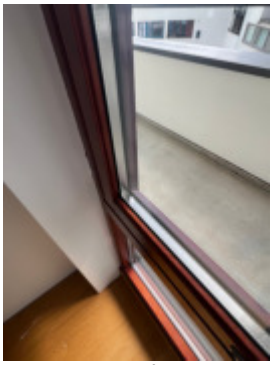
- Normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret. Det bør påregnes noe oppussing av overflater for å oppnå dagens standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er foretatt stikkprøver for måling av tilfeldig valgte gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og entré.
- Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og
mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.



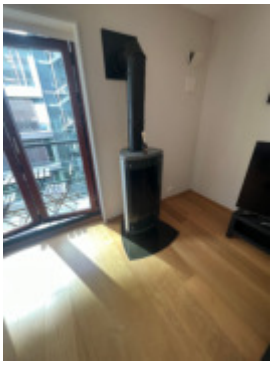
Eikeparkett



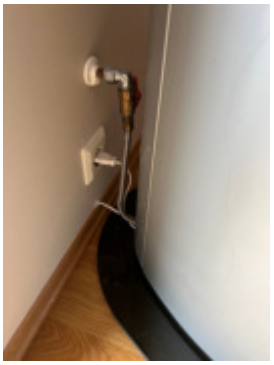
Normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn fyrt med gass.
- NB: Gasspeis er ikke funksjonstestet av takstingeniør, ukjent brukerfunksjon og tilstand.



Gasspeis i stue



Gassinntak.

TG 2 Innvendige dører

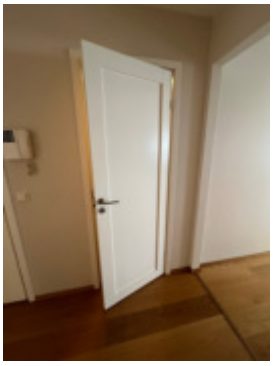
- Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik:
- Det er synlig bruksslitasje på dører.
- Baderomsdør er vannskadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Ingen konsekvens. Dørene fungerer slik de er i dag.

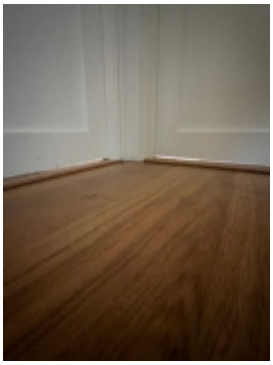


Innerdør type.

Tilstandsrapport



Fuktskadet baderomsdør.



Noe bruksslitasje på dørflater og terskler.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

6. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

6. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

- Sluk med synlig klemring for membran.
- Tettesjiktløsning er ikke synlig, og takstingeniør kan ikke innestå for at tettesjiktet fungerer iht. hensikt.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det ble ikke påvis unaturlige fuktsymptomer på befaringn, og ingen unaturlige utslag med bruk av fuktindikator for overflatesøk
- Manglende dokumentasjon og skjult utførelse utløser ingen vurdering fra takstingeniør om tettesjiktet er etablert iht. forskrift på byggetidspunktet og at tettesjiktet fungerer iht. tiltenkt funksjon.

For å lukke avviket:
- Dokumentasjon må fremskaffes for å kunne få verifisert at membranen er lagt iht. forskrift på etableringstidspunktet eller alternativt legge nytt tettesjikt.



Sluk i dusjsone

6. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

- Vegghengt porselensservant med ett- greps blandearmatur, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, vegghengt wc, opplegg vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Avvik:
- Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av evt. lekkasje i innbygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens:
- Risiko for skjulte vannskader.

For å lukke avviket:
- Etablere drenshull under toalett.

Tilstandsrapport



Dusjbad med opplegg oppvaskmaskin.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

- Mekanisk avtrekk fra ventil i himling.
- Tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i erfaringsmessig utsatt område grunnet våtrommets oppbygging.
- Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.
- Basert på våtrommets alder og slitasjegrad er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.
- Ved fuktsøk med fuktindikator på utsatte overflater i våtsonen ble det ikke registrert unaturlige fuktverdier.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Noe vitrine overskap. Laminat benkeplate med toppmontert keramisk koketopp og dobbel stålkum med ett- greps blandearmatur. Belysning under overskap. Avsatt plass til kjøleskap.



Kjøkkeninnredning.



Koketopp fra byggeåret.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

- Integrert avtrekksvifte i overskap tilknyttet gårdens avtrekksanlegg.



Avtrekksvifte innbygget i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er etablert rør i rør system med samlestokk i rørskap i vegg i gang.

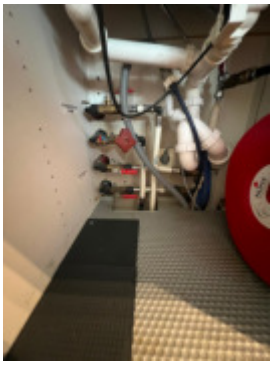


Vann- og avløp bad.

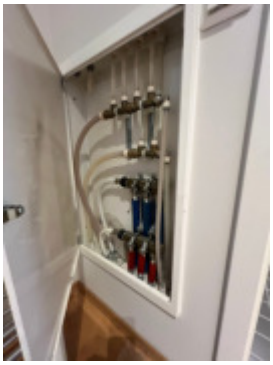
Tilstandsrapport



Kopling vaskemaskin.



Vann- og avløp under kum på kjøkken.



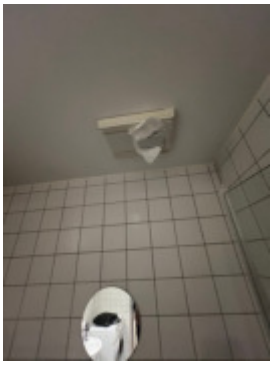
Samlestokkskap for rør i rør opplegg.

TG 1 Avløpsrør

- Det er kun synlige rør som er vurdert av takstingeniør.

TG 1 Ventilasjon

- Det er etablert felles mekanisk avtrekk tilknyttet leiligheten.
- Tilluftsventiler på yttervegg.
- Tilluftsspalte mellom terskel og dørblad til bad.
- Separat kjøkkenavtrekk over kokesone.



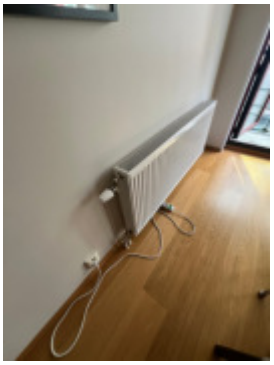
Papirtest avtrekk på bad

TG IU Andre VVS-installasjoner

- Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarme og varmtvann.
- Felleseie vurderes ikke av takstingeniør.

TG 1 Vannbåren varme

- Boligen har vannbårne radiatorer i stue og soverom tilknyttet felles fjernvarme.



Vannbåren radiator i stue.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

- Boligen har vært utleid, og var fraflyttet på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke vært i kontakt med selger og tar derfor ekstra forbehold om evt. avvik som ikke var synlig på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I flg. selgers representant.

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

I flg. selgers representant.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei I flg. selgers representant.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - El. anlegget er ikke opplyst å være kontrollert siste 5 år, og det oppfordres til å foreta et e.- tilsyn utført av sertifisert fagmann.

Generell kommentar

- En bygningssakskyndige takstingeniør har ikke forutsetninger, kompetanse eller mandat til å vurdere hele el. anlegget i en bolig og har kun foretatt en visuell overflatekontroll hvor det søkes etter helt åpenbare feil og mangler. Ingen åpenbare feil og mangler ble påvist på befaringen. Nærmere vurdering av anlegget må vurderes av sertifisert fagmann på området, og det kan være avvik takstingeniør ikke har fanget opp på befaringen.



El. skap med aut. sikringer og kursoversikt i gang.

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.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere er ikke funsksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

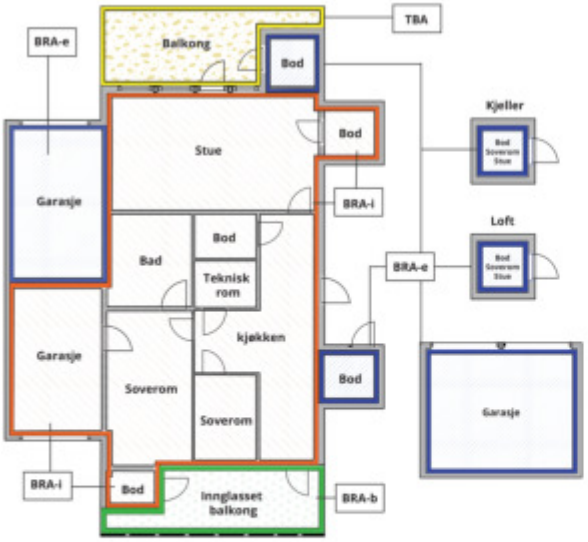
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	61			61	3
Kjeller		5		5	
SUM	**61**	**5**			**3**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré/ mellomgang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

- Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard, NS 3940.
- Alle arealer avrundes i hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er fremvist Ferdigattest datert 22. mars 2010 for bygningen, og det legges derfor til grunn at planløsningen fra byggetidspunktet også er godkjent.
- Brukstillatelse 13.11.2007.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	59	2

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Jo Kvalstad Eckhoff	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	34		26	720 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Lille Stranden 2

Hjemmelshaver
Brynestad Andreas Blikseth

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 450 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen, og takstingeniør besitter ingen opplysninger om boligens tekniske innretninger og utstyr forøvrig. Det anbefales å bringe med teknisk sakkyndig.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

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 (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/XZ1465

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321250088

Selger 1 navn
Andreas B Brynestad

Gateadresse
Lille Stranden 2

Poststed	Postnr
Oslo	0252

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250088

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321250088

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Brynestad	def6ad03403ccdb1cbeb9fdd b551f421040063c7	27.04.2025 12:33:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 321250088

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

INFO FRA FORR.FØRER

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium v/Emilie Garnæs
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: WM120_3005978@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005978/321-25-0088 lille stranden 2 . Vår ref.: 0938-1-2361 Dato: 28.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnr:	992007125
Seksjonseier:	Brynestad, Andreas Blikseth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2361
Adresse:	Lille Stranden 2, 0252 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	210
Bnr.	34

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 83419767.
- 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.

Felleskostnadene øker med 8% og vedlikeholdsfondet med 5% fra 01.02.2025 iht. styrevedtak.
Sameiet består 62 seksjoner fordelt på 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Vaktmestertjeneste: Thuvholmen Drift AS, vakttelefon 23 11 88 99 epost: drift@tjuvholmen.no. TD ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger. Boligselskapet er forsikret via flåteavtalen på Tjuvholmen i Gjensidige med polisenr. 83419676. Parkering: Parkering i separate garasjesameier på Tjuvholmen som ikke følger boligen. Ved salg av garasje som er i vår portefølje tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer egne felleskostnader som blir fakturert direkte fra garasjesameiet. Husk å oppgi eventuelt salg i salgsmelding med boligen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 906,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond bolig	221,00	
Felleskost bolig	5 290,00	
TV/bredbånd	395,00	

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 legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	59,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 443,-
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 Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hamid Mozaffarian, e-post: lillestranden2@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. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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 slektning 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 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 938
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLE STRANDEN 2

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. april kl. 19:00 og lukker 1. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/938

Det holdes også et frivillig møte 28. april kl. 19:00 , Møtelokalet til Tjuvholmen Drift Tjuvholmen Alle 8 (Beliggende like ved vakten, i passasjen mellom Paradis og kanalen)..

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjon fra styret

INFORMASJONSSAKER FRA STYRET

a) Påminnelse om meldeplikt ved utleie av bruksenhet

Ved krise, lekkasjer mv. er det nødvendig for styret og Tjuvholmen Drift å kunne få kontakt med seksjonseiere og leietakere raskt. I henhold til sameiets vedtekter § 2, 4. ledd, må erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet meldes til sameiets Styre og forretningsfører for registrering.

Alle registreringer gjøres enklest via Vibbo, eller sendes via e-post til Styret.

b) Branndetektor, brann utstyr(slukkeutstyr)

Styret ønsker å gjøre beboere oppmerksom på at det ikke er tillatt å demontere fastmontert branndetektor i egen seksjon. Styret har dessverre oppdaget at dette har blitt gjort i noen leiligheter.

Branndetektor er en del av sikkerhetsutstyret i bygget, og må ikke deaktiveres eller demonteres. Demontering/deaktivering er en farlig og grov handling som kan påføre sameiet og beboerne i bygget skade på liv, helse, eiendom og materielle verdier.

Demontering av brannalarm og annet brann utstyr er i strid med eierseksjonsloven § 25 som legger til grunn at seksjonseier ikke kan bruke sin enhet slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonseieren blir i tillegg økonomisk ansvarlig for skade som kan oppstå på grunn av dette. For å synliggjøre alvoret knyttet til brannsikkerhet viser Styret til eierseksjonsloven §38 som legger til grunn at Styret kan kreve tvangssalg av en seksjon hvis en seksjonseier til tross for fortsetter å vesentlig misligholde sine plikter.

c) Standard navneskilt på postkasser

Styret ønsker å minne seksjonseierne og beboerne på at standard navneskilt til postkasser er obligatorisk.

Det er ikke tillatt å bruke annen merking av postkasser o.l. enn standard navneskilt.

Alle ikke standard navneskilter og klistermerker vil bli fjernet. Kostnader for fjerning og eventuelle skader på postkassen vil belastes eieren.

Standard navneskilter bestilles gjennom Tjuvholmen Drift på Boligperm.no.

d) Søppel og avfallshåndtering

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette fra seg søppelposer og annet avfall utenfor leilighetene, søppelrommene, heisen og i fellesarealene i vårt sameie, ref. sameiets Husordensregler punkt 2.5.

Søppelposene må behandles på en forsvarlig måte og være så tette at det ikke renner ut væske fra dem, slik at man unngår å etterlate seg spor i heisen og fellesarealene med sterkt lukt. Dersom det har lekket væske fra en søppelpose man har båret ned, må dette vaskes opp umiddelbart.

Større mengder avfall (gamle møbler, hvitevarer, flytteavfall, oppussingsavfall o.l) må seksjonseier selv fjerne eller kjøre vekk til et kommunalt deponi, eller leveres til miljøstasjonen ved innkjøringen til Tjuvholmen garasjeanlegget.

Slikt avfall skal ikke hensettes på sameiets felles arealer eller forårsake overbelastning av sameiets faste avfallshåndtering.

De som ikke overholder reglene for avfallshåndtering vil bli gjort økonomisk ansvarlig og må dekke kostnadene for å få fraktet bort gjenstander.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer kr 200 000
6. Innkommende saker - Vedtektsendring § 2 Tilgang forsikringspolise
7. Innkommende saker - Vedtektsendring § 3 Innsyn regnskap
8. Sak fra styret
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hamid Mozaffarian

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rene Yves Rostant (seksjon 62) foreslått. Som protokollvitner ble Trine Sand Kaastad (seksjon 59) foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 uten signid.pdf
2. RB 2024 for Sameiet Lille Stranden 2.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer kr 200 000

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

Sak 6

Innkommende saker - Vedtektsendring § 2 Tilgang forsikringspolise

Forslag fremmet av:
Tjuvholmen F2 Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F2 Næring AS («F2») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret har nøye vurdert behovet for et tillegg til vedtektenes § 2, nytt 5. ledd. Tillegget ville gi næringsseksjonene en vedtektsfestet rett til å hente ut sameiets forsikringspolise, enten på forespørsel til styret eller ved direkte henvendelse til forretningsfører.

Styret ser imidlertid ikke behov for å vedtektsfeste dette, da næringsseksjonene allerede kan få tilgang til nødvendig dokumentasjon ved forespørsel til sameiets styre.

I forbindelse med låneopptak kan forsikringsselskapene også utstede forsikringsattester til låneinstitusjonen som bekrefter at bygget er forsikret, uten at hele forsikringsavtalen må utleveres,

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsmøtet IKKE vedtar forslag til tillegg til vedtektene § 2, nytt 5. ledd.

Sak 7

Innkommende saker - Vedtektsendring § 3 Innsyn regnskap

Forslag fremmet av:
Tjuvholmen F2 Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tillegg vedtektenes § 3, nytt 10. ledd

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

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 10. ledd:

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

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

Styrets innstilling

Styret har nøye vurdert behovet for tillegg til vedtektenes § 3, nytt 10. ledd. Tillegget gir næringsseksjonene vedtektsfestet innsyn i sameiets regnskap, helt ned på bilag/faktura nivå.

Styret ser ikke behov for å vedtektsfeste tillegget, da næringsseksjonene allerede kan få tilgang til nødvendig dokumentasjon ved forespørsel til sameiets styre.

Videre ønsker ikke styret å gi næringsseksjonene vedtektsfestet tilgang til underliggende bilag/faktura til sameiets regnskap, da deler av denne dokumentasjonen kan inneholde sensitiv informasjon. Slike bilag og fakturaer kan inneholde opplysninger og andre detaljer som kan påvirke konkurransesituasjonen ved blant annet fremtidige anskaffelser. Styret mener derfor at begrenset tilgang til denne informasjonen er viktig for å sikre like konkurransevilkår og ivareta sameiets interesser.

Styret kan gi næringsseksjonene tilgang til nødvendig dokumentasjon ved forespørsel, men ønsker å beholde kontrollen over hva det gis innsyn i, og ikke frasi seg denne gjennom en vedtektsfestet ordning hvor det ikke er klart definert hvilken dokumentasjon det gjelder.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsmøtet IKKE vedtar forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 10. ledd.

Sak 8

Sak fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: Tillegg i sameiets vedtekter § 10:

Bakgrunn

Styret har tidligere mottatt flere klager fra beboere om støy fra musikk spilt fra balkonger, samt fra næringsseksjonen.

Styret ønsker derfor å legge til klare retningslinjer i vedtektene for å håndtere montering av utstyr som høyttalere og andre elementer på fasaden. Bakgrunnen for dette forslaget er å bevare både byggets estetiske uttrykk og sikre at fasadens strukturelle integritet ivaretas.

Tidligere har vi opplevd utfordringer knyttet til ukontrollert montering av utstyr, spesielt relatert til næringslokalene, som har resultert i støyplager for beboerne. Slike tilfeller har skapt et behov for å tydeliggjøre hva som er tillatt når det gjelder endringer på fasaden.

Ved å kreve skriftlig søknad til styret for montering av utstyr som høyttalere, lamper og andre elementer, kan vi sikre at alle endringer utføres på en forsvarlig måte og i tråd med gjeldende lover og bygningsforskrifter. Det gir også styret mulighet til å vurdere om slike installasjoner kan føre til forstyrrelser for øvrige beboere, slik vi har sett tidligere med høy musikk fra enkelte leietakere.

Styrets innstilling

Årsmøte vedtar følgende tilleggstekst i sameiets vedtekter under

"§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer" i andre avsnitt:

"Generelt gjelder at enhver form for monteringer eller oppbevaring av gjenstander på terrasser/balkonger forutsettes forsvarlig festet. Det er ikke tillatt å henge opp elementer som henger på utsiden av rekkverket.

Endring av fasaden som f.eks. montering av utstyr som høyttalere, lamper m.m. ikke er tillatt uten forutgående skriftlig godkjennelse fra styret.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt."

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Viktor Lillehagen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Hamid Mozaffarian

(2024-2026)

Styremedlem

Viktor Asbjørn Lillehagen

(2023-2025)

Styremedlem

Astrid Næss Johansen

(2024-2026)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på og e-post lillestranden2@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Sameiet Lille Stranden 2

Sameiet består av 61 seksjoner

Sameiet Lille Stranden 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992007125, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 210/34

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Styrets arbeid

I perioden fra forrige årsmøte har styret avholdt tretten ordinære fysiske og digitale styremøter. Styret har i tillegg til styremøter hatt svært tett kontakt tilnærmet daglig, og har behandlet aktuelle saker fortløpende på

telefon og e-post. Styremedlemmene har deltatt på en rekke befaringsrunder og møter med ulike leverandører knyttet til vedlikehold og drift av bygget.

Styreleder har videre deltatt på to møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum ("TI", møter mellom ledere i boligsameiene, Tjuvholmen Drift "TD", Tjuvholmen Bar, Restaurant og Hotell) hvor saker av felles interesse orienteres, drøftes og besluttes. Tjuvholmen Infrastruktur er etablert av utbygger, se punkt 3 i årsberetningen for detaljer.

I tillegg har styrets medlemmer hatt løpende kontakt med TI (Tjuvholmen Infrastruktur) og TD (Tjuvholmen Drift) for å håndtere saker knyttet til felles infrastruktur, sameiet og dets daglige drift.

Styret har brukt betydelig tid på å behandle en innkommende sak fra Selvaag Næring AS angående oppføring av en ny sjakt i sameiets bakgård, i forbindelse med etableringen av ny restaurant i sameiets lokaler. For å ivareta sameiets interesser, spesielt med tanke på støy og lukt fra en slik sjakt, og for å sikre en forsvarlig og korrekt prosess, har sameiet blant annet involvert byggets arkitekt og innhentet juridisk bistand.

Saken ble først behandlet på et ekstraordinært årsmøte den 10.10.24. På grunn av en teknisk feil hos OBOS, som medførte at Selvaag Næring AS ikke mottok innkallingen, ble det avholdt et nytt fysisk ekstraordinært årsmøte den 06.02.25, slik at Selvaag kunne presentere saken for beboerne. Forslaget om oppføring av sjakten ble imidlertid ikke vedtatt.

Med bakgrunn i tidligere erfaringer med lignende konsepter, herunder Sanoma restaurant, ble det foreslått en prøveperiode og utsettelse av saken. Forslaget om utsettelse ble vedtatt, og saken vil derfor bli behandlet på nytt på det ordinære årsmøtet i 2026.

Sameiets økonomi og vedlikeholdsstatus for fellesanlegg og Tjuvholmen Infrastruktur

Styret har ansvar for økonomi og regnskap, og skal sikre at både egenkapitalen og likviditeten i sameiet er forsvarlig.

I 2023 og 2024 har styret vært tilbakeholdne med å igangsette større vedlikeholdsarbeid og har kun utført nødvendig vedlikehold. Dette er gjort for å opprettholde en likviditetsbuffer og sikre balanse i betalingsevnen, samt for å unngå ytterligere økninger i felleskostnadene, som tidligere har vært nødvendige på grunn av generell prisstigning og økte kostnader i samfunnet de siste årene.

Bygg og eiendommen, spesielt fellesanlegg og infrastruktur på Tjuvholmen, har nådd en alder der behovet for vedlikehold vokser betydelig. Dette kan dessverre føre til uforutsette vedlikeholdsbehov, noe som styret ikke alltid har budsjettert for eller har noen påvirkninger på beslutninger som blir tatt.

Kostnadene knyttet til Tjuvholmen Infrastruktur (TI) er svært høye, og en stor andel av sameiets inntekter går med til å dekke disse fellesutgiftene.

I 2024 ble det gjennomført en tilstandsvurdering av TI-arealene, som avdekket behov for flere omfattende vedlikeholdstiltak. Blant de største prosjektene finner vi:

- Utskifting av membran på bakkeplan for å forhindre lekkasjer
- Oppgradering av energimålere for å redusere driftskostnader
- Utbedring av varmekabler
- Utskifting av eldre belysning med energieffektive LED-armaturer

Tiltakene er nødvendige for å opprettholde eiendommens tekniske standard og funksjonalitet på lang sikt. Som følge av dette vil kostnadene til TI øke i inneværende år. Disse kostnadene fordeles på samtlige sameier etter brøk.

Til tross for de foreløpige estimatene for økte TI-kostnader, vurderer styret sameiets økonomi som tilfredsstillende. Samtidig vil styret være tilbakeholdent med å sette i gang større og kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter. Det vil i stedet bli vurdert muligheter for å gjennomføre mindre tiltak, som for eksempel maling av dører, i løpet av året.

Drift og vedlikehold i sameiet

Det viktigste vedlikeholdsarbeidet som styret har godkjent det siste året:

Bytte av heisbelter (feb. 2025)

Det ble gjennomført en utskifting av heisbeltene, da byttet var nødvendig på grunn av slitasje over tid, noe som kunne påvirke både driftssikkerheten og heisens levetid.

Fjerning av ulovlig monterte nøkkelbokser på fasaden (okt. 2024)

Fem ulovlige nøkkelbokser med kode for oppbevaring av husnøkler var montert på sameiets trevegg mot Olav Selvaags plass 1. Disse ble fjernet i henhold til husordensreglene, som forbyr montering av gjenstander på fasaden. I tillegg utgjorde nøkkelboksene en sikkerhetsrisiko, da de lett kunne brytes opp og føre til at nøkler kom på avveie.

Beising av tregulvet på takterrasse (aug. 2024)

Takterrassens tregulv ble beiset etter anbefalinger fra leverandøren og etter at vi skiftet hele gulvet i fjor. Dette var nødvendig for å beskytte gulvet og forlenge levetiden.

Beising av trevegger i 6.etg. og på bakkeplan (sept. 2024)

Dette arbeidet ble gjennomført på grunn av betydelig slitasje og flassing i treplatene. Dette var nødvendig for å beskytte treverket, hindre videre forringelse og opprettholde et pent og vedlikeholdt utseende på veggene.

Service og utbedringer av dører, inkludert inngangsdøren (sep 2024)

Flere dører i bygget er justert og smurt. Hovedinngangsdøren fikk store skader etter et innbruddsforsøk før jul, noe som førte til utskifting av flere deler, inkludert sylinder, hengsler, lås og dørpumpe. I tillegg ble døren utbedret ved å demontere hele dørbladet, justere det og rette opp dørkarmene

Rengjøring overvannsrenner i alle etasjer (mai. 2024)

Rengjøringen ble utført for å hindre blokkeringer og sikre at vannet kan renne fritt. Dette arbeidet er nødvendig for å forebygge skader på bygget som kan oppstå ved vannansamling.

Bestilling av skobørster til vinteren (nov.2024)

Styret har kjøpt inn skobørster til inngangspartiet for å redusere smuss og grus i bygget og heisen gjennom vinterperioden. Dette tiltaket bidrar til renere fellesarealer og mindre slitasje på overflater.

Nye avtaler som sameiet har inngått

Overføring av internett- og fiberavtale (april 2025)

Etter fusjonen mellom Lynet Internett og GlobalConnect ble sameiets avtale automatisk overført og oppdatert til GlobalConnect, uten endringer i kostnader. Sameiet har akseptert de nye vilkårene og fortsetter å benytte tjenesten som før.

Ny leverandør av renholdstjenester i fellesarealene (des 2024)

Styret signerte en ny felles avtale for renholdstjenester på Tjuvholmen. Fra og med 1. februar 2025 vil Coor Service Managemnet AS overta ansvaret for renhold av sameiets fellesarealer for bolig.

Serviceavtale for ventilasjon (nov. 2024)

Sameiet har inngått avtale med Tjuvholmen Drift om å overta kontroll av avtrekksviftene på takene, en oppgave som tidligere ble utført av Bravida til en fastpris per vifte. Denne endringen innebærer en betydelig kostnadsbesparelse for sameiet, uten at det går utover kvaliteten på vedlikeholdet.

Klager på støy og annet

Styret har i perioden mottatt et stabilt antall klager sammenlignet med forrige periode. De fleste sakene gjelder støy, høy musikk og fester.

En pågående sak gjelder en seksjonseier som gjentatte ganger har arrangert sammenkomster etter midnatt og langt ut på morgenen. Vedkommende har mottatt flere varsler, men har ikke endret adferd. Styret følger opp saken videre.

I tillegg har styret mottatt flere henvendelser om tilgang til bodene og bruken av appen som benyttes for å åpne boddørene. Vi oppfordrer seksjonseiere til å sette seg inn i bruken av systemet, og styret vil vurdere ytterligere informasjonstiltak dersom behovet skulle oppstå

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere forbruk drift og vedlikehold, samt lavere drift av andre anlegg. .

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 1 152 306.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økningav felleskostnadene

fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET LILLE STRANDEN 2
ORG.NR. 992 007 125, KUNDENR. 938

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 693 673	5 656 808	5 670 000	6 121 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 693 673**	**5 656 808**	**5 670 000**	**6 121 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-16 920	-16 920	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-120 000	-120 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-13 750	-13 500	-15 000	-15 600
Forretningsførerhonorar		-103 665	-118 144	-106 250	-111 563
Konsulenthonorar	6	-88 518	-29 046	0	-55 000
Drift og vedlikehold	7	-202 828	-408 404	-685 489	-238 750
Forsikringer		-327 897	-246 726	-265 100	-408 000
Andre anlegg	8	-3 443 858	-3 764 840	-3 735 063	-4 384 000
Kostnader underutvalg		-196 887	-193 335	-220 000	-206 250
TV-anlegg/bredbånd		-338 485	-291 654	-338 071	-360 000
Andre driftskostnader	9	-70 094	-47 629	-46 000	-64 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 014 181**	**-5 250 198**	**-5 547 893**	**-6 071 762**
DRIFTSRESULTAT		**679 492**	**406 609**	**122 107**	**49 238**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 730	21 992	0	0
Finanskostnader	11	-36	-1	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 695**	**21 991**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**684 187**	**428 601**	**122 107**	**49 238**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		684 187	428 601		

Transaction 09222115557543738108 Signed HM, VAL, ANJ

SAMEIET LILLE STRANDEN 2
ORG.NR. 992 007 125, KUNDENR. 938

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 625	27 255
Forskuddsbetalte kostnader		841 835	130 543
Driftskonto OBOS-banken		361 544	353 328
Sparekonto OBOS-banken		6 174	5 959
Innestående i andre banker		0	605
SUM OMLØPSMIDLER		**1 228 178**	**517 690**
SUM EIENDELER		**1 228 178**	**517 690**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	1 152 306	468 119
SUM EGENKAPITAL		**1 152 306**	**468 119**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 284	64 592
Leverandørgjeld		38 588	-15 021
SUM KORTSIKTIG GJELD		**75 872**	**49 571**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 228 178**	**517 690**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Lille Stranden 2

Hamid Mozaffarian Viktor Asbjørn Lillehagen Astrid Næss Johansen

Transaction 09222115557543738108 Signed HM, VAL, ANJ

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 forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost bolig	5 229 677
TV/Bredbånd	288 745
Vedlikeholdsfond bolig	175 251
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 693 673**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-68 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 768
SUM KONSULENTHONORAR	**-88 518**

Transaction 09222115557543738108 Signed HM, VAL, ANJ

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malerarbeider, MEYER-MØRCH AS	-75 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-75 375**
Drift/vedlikehold bygninger	-87 317
Drift/vedlikehold elektro	-2 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 643
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 142
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 849
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 740
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-202 828**

NOTE: 8
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Diverse kostnader	-3 443 858
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-3 443 858**
SUM ANDRE ANLEGG	**-3 443 858**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-1 277
Lyspærer og sikringer	-4 116
Renhold ved firmaer	-41 418
Snørydding	-3 769
Andre fremmede tjenester	-12 779
Trykksaker	-176
Andre kontorkostnader	-420
Porto	-75
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 965
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-70 094**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 225
Renter av sparekonto i OBOS-banken	215
Renter bank	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 286
SUM FINANSINNTEKTER	**4 730**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	**-36**

NOTE: 12
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2024	**2023**
Andel bolig	1 283 003	66 986
Andel næring	-130 697	401 133
SUM EGENKAPITAL	**1 152 306**	**468 119**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Transaction 09222115557543738108 Signed HM, VAL, ANJ

Til årsmøtet i
Sameiet Lille Stranden 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Lille Stranden 2 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 684.187. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Postboks 13
2010 Strømmen
Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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

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

Strømmen 10. april 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.25
Selskapsnummer: 938 **Selskapsnavn:** SAMEIET LILLE STRANDEN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hamid Mozaffarian

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Rene Yves Rostant (seksjon 62) foreslått. Som protokollvitner ble Trine Sand Kaastad (seksjon 59) foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer kr 200 000

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innkommende saker - Vedtektsendring § 2 Tilgang forsikringspolise

Styret anbefaler at årsmøtet IKKE vedtar forslag til tillegg til vedtektene § 2, nytt 5. ledd.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innkommende saker - Vedtektsendring § 3 Innsyn regnskap

Styret anbefaler at årsmøtet IKKE vedtar forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 10. ledd.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Sak fra styret

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Viktor Lillehagen

**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
ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Organisasjonsnummer: 992007125
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. april kl. 19:00 til 1. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 28. april 2025, Møtelokalet til Tjuvholmen Drift Tjuvholmen Alle 8 (Beliggende like ved vakten, i passasjen mellom Paradis og kanalen)..

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hamid Mozaffarian
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2333**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **340**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Rene Yves Rostant (seksjon 62) foreslått. Som protokollvitner ble Trine Sand Kaastad (seksjon 59) foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2261**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **412**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2261**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **412**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2333**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **340**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer kr 200 000

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2287**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **340**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkommende saker - Vedtektsendring § 2 Tilgang forsikringspolise

Fremmet av: Tjuvholmen F2 Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F2 Næring AS («F2») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret har nøye vurdert behovet for et tillegg til vedtektenes § 2, nytt 5. ledd. Tillegget ville gi næringsseksjonene en vedtektsfestet rett til å hente ut sameiets forsikringspolise, enten på forespørsel til styret eller ved direkte henvendelse til forretningsfører.

Styret ser imidlertid ikke behov for å vedtektsfeste dette, da næringsseksjonene allerede kan få tilgang til nødvendig dokumentasjon ved forespørsel til sameiets styre.

I forbindelse med låneopptak kan forsikringsselskapene også utstede forsikringsattester til låneinstitusjonen som bekrefter at bygget er forsikret, uten at hele forsikringsavtalen må utleveres,

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **634**
Antall stemmer mot vedtaket: **1763**
Antall blanke stemmer: **276**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Innkommende saker - Vedtektsendring § 3 Innsyn regnskap

Fremmet av: Tjuvholmen F2 Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS

Tillegg vedtektenes § 3, nytt 10. ledd

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

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 10. ledd:

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

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

Styrets innstilling
Styret har nøye vurdert behovet for tillegg til vedtektenes § 3, nytt 10. ledd. Tillegget gir næringsseksjonene vedtektsfestet innsyn i sameiets regnskap, helt ned på bilag/faktura nivå.

Styret ser ikke behov for å vedtektsfeste tillegget, da næringsseksjonene allerede kan få tilgang til nødvendig dokumentasjon ved forespørsel til sameiets styre.

Videre ønsker ikke styret å gi næringsseksjonene vedtektsfestet tilgang til underliggende bilag/faktura til sameiets regnskap, da deler av denne dokumentasjonen kan inneholde sensitiv informasjon. Slike bilag og fakturaer kan inneholde opplysninger og andre detaljer som kan påvirke konkurransesituasjonen ved blant

annet fremtidige anskaffelser. Styret mener derfor at begrenset tilgang til denne informasjonen er viktig for å sikre like konkurransevilkår og ivareta sameiets interesser.

Styret kan gi næringsseksjonene tilgang til nødvendig dokumentasjon ved forespørsel, men ønsker å beholde kontrollen over hva det gis innsyn i, og ikke frasi seg denne gjennom en vedtektsfestet ordning hvor det ikke er klart definert hvilken dokumentasjon det gjelder.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **706**
Antall stemmer mot vedtaket: **1691**
Antall blanke stemmer: **276**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Sak fra styret

Forslag: Tillegg i sameiets vedtekter § 10:

Bakgrunn

Styret har tidligere mottatt flere klager fra beboere om støy fra musikk spilt fra balkonger, samt fra næringsseksjonen.

Styret ønsker derfor å legge til klare retningslinjer i vedtektene for å håndtere montering av utstyr som høyttalere og andre elementer på fasaden. Bakgrunnen for dette forslaget er å bevare både byggets estetiske uttrykk og sikre at fasadens strukturelle integritet ivaretas.

Tidligere har vi opplevd utfordringer knyttet til ukontrollert montering av utstyr, spesielt relatert til næringslokalene, som har resultert i støyplager for beboerne. Slike tilfeller har skapt et behov for å tydeliggjøre hva som er tillatt når det gjelder endringer på fasaden.

Ved å kreve skriftlig søknad til styret for montering av utstyr som høyttalere, lamper og andre elementer, kan vi sikre at alle endringer utføres på en forsvarlig måte og i tråd med gjeldende lover og bygningsforskrifter. Det gir også styret mulighet til å vurdere om slike installasjoner kan føre til forstyrrelser for øvrige beboere, slik vi har sett tidligere med høy musikk fra enkelte leietakere.

Styrets innstilling
Årsmøte vedtar følgende tilleggstekst i sameiets vedtekter under

"§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer" i andre avsnitt:

"Generelt gjelder at enhver form for monteringer eller oppbevaring av gjenstander på terrasser/balkonger forutsettes forsvarlig festet. Det er ikke tillatt å henge opp elementer som henger på utsiden av rekkverket.

Endring av fasaden som f.eks. montering av utstyr som høyttalere, lamper m.m. ikke er tillatt uten forutgående skriftlig godkjennelse fra styret.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt."

> **Forslag til vedtak:**
> Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2333**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **340**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Viktor Lillehagen (2333 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Viktor Lillehagen

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 938
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLE STRANDEN 2

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:

30. januar 2025 kl. 18:00, Møtelokalet til Tjuvholmen Drift Tjuvholmen Alle 8 (Beliggende like ved vakten, i passasjen mellom Paradis og kanalen)..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det ekstraordinære årsmøte holdes (DATO), i møtelokalet til Tjuvholmen Drift Tjuvholmen Alle 8.
(Beliggende like ved vakten, i passasjen mellom Paradis og kanalen).

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. Innkommende sak fra Selvaag Eiendom AS: installering av ny pipesjakt i bakgården
6. Forslag til tilleggstekst i sameiets vedtekter

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hamid Mozaffarian er valgt.

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 ble Nina Christin B. Karlsen (OBOS Eiendomsforvaltning) foreslått. Protokollvitnene velges blant de frammøtte på møtet.

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

Innkommende sak fra Selvaag Eiendom AS: installering av ny pipesjakt i bakgården

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Selvaag Eiendom AS ønsker å bygge en ny pipesjakt i bakgården i vårt sameie som en del av etableringen av en ny kjøtt- og biffrestaurant for å gi bedre ventilasjon til kjøkkenet til næringslokalene (tidligere Sanoma).

Beskrivelsen av tegningene viser en omfattende endring av bygningens fasade over flere etasjer, som et resultat av sjaktens betydelige størrelse og dimensjoner. Styret har anmodet Selvaag om flere skriftlige bekreftelser og godkjenninger fra blant annet arkitekt om plassering, materialvalg og farge, dokumentasjon som bekrefter at sjakten ikke vil medføre støy, vibrasjoner eller lukt, samt bekreftelse på at Selvaag vil stå ansvarlig for alt vedlikehold og eventuelle fremtidige skader på bygget som følge av sjakten.

Selvaag har anskaffet noen dokumenter som følger som vedlegg.

Styrets innstilling

Styret har nøye vurdert forslaget og de foreliggende dokumentene, og har blant annet hatt flere samtaler med byggets arkitekt. I vurderingen har styret også lagt vekt på tidligere erfaringer med lignende installasjoner i området, spesielt med tanke på luktproblematikk.

Basert på den tilgjengelige informasjonen, anser styret at det fremdeles er betydelig usikkerhet og risiko knyttet til følgende punkter:

- Luktproblematikk: Det er velkjent at lukt fra restauranter kan spre seg til nærliggende områder. Erfaringer fra tidligere tilfeller, som Døgnvill, viser at lukt kan bli en betydelig ulempe. Lukt og røykens retning kan raskt endre seg med vindforholdene, noe som er spesielt relevant i vårt område hvor vinden ofte varierer. Dette kan føre til at lukt trenger inn i både leiligheter og på balkonger, og skape uønskede plager for beboerne.

- Støy og vibrasjon: Det er en reell bekymring knyttet til støy og vibrasjoner, særlig på grunn av sjaktens plassering tett inntil fasaden. Dette er spesielt problematisk for soverommene, som er lokalisert langs sjaktens løp gjennom alle etasjene. Slike støy- og vibrasjonskilder kan potensielt påvirke beboernes komfort og søvnkvalitet direkte.

- Tidligere erfaringer: Tidligere tilfeller med restauranter i området har ført til lignende utfordringer, spesielt når det gjelder luktproblematikk. Det vises blant annet til matlukten fra Døgnvill og nylige klager knyttet til

badstuflåter(badstuene) om plager fra lukt og røyk. Det er derfor stor usikkerhet til den foreslåtte pipesjakten vil være et unntak fra disse problemene.

- Fremtiden og konsekvenser: Styret ser en betydelig risiko ved å installere en slik sjakt, spesielt hvis det skulle oppstå utfordringer med noen av de nevnte problemene i etterkant. I så fall kan det bli svært vanskelig å rette opp i situasjonen, da den eneste løsningen vil være å fjerne sjakten. Eventuelle luktproblemer eller andre tidligere nevnte utfordringer vil også kunne ha en negativ innvirkning på verdien av våre seksjoner. Skulle noen av disse problemene oppstå, vil det utvilsomt påvirke eiendomsverdien negativt.

Til tross for mottatt dokumentasjon fra Selvaag som berører ovennevnte punkter, finner Styret fortsatt usikkerheten rundt disse mulige konsekvensene så vidt stor at vi ikke finner det hensiktsmessig å etablere bygging av en ny pipesjakt i sameiet. Risikoen for reduksjon i seksjonenes markedsverdi ansees etter vår bedømming å være for stor.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsmøtet IKKE vedtar bygging av ny pipesjakt i bakgården.

Vedlegg

1. 0938 Vedlegg til sak til årsmøte.pdf

Sak 6

Forslag til tilleggstekst i sameiets vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har tidligere mottatt flere klager fra beboere om støy fra musikk spilt fra balkonger, samt fra næringsseksjonen.

Styret ønsker derfor å legge til klare retningslinjer i vedtektene for å håndtere montering av utstyr som høyttalere og andre elementer på fasaden. Bakgrunnen for dette forslaget er å bevare både byggets estetiske

uttrykk og sikre at fasadens strukturelle integritet ivaretas.

Tidligere har vi opplevd utfordringer knyttet til ukontrollert montering av utstyr, spesielt relatert til næringslokalene, som har resultert i støyplager for beboerne. Slike tilfeller har skapt et behov for å tydeliggjøre hva som er tillatt når det gjelder endringer på fasaden.

Ved å kreve skriftlig søknad til styret for montering av utstyr som høyttalere, lamper og andre elementer, kan vi sikre at alle endringer utføres på en forsvarlig måte og i tråd med gjeldende lover og bygningsforskrifter. Det gir også styret mulighet til å vurdere om slike installasjoner kan føre til forstyrrelser for øvrige beboere, slik vi

har sett tidligere med høy musikk fra enkelte leietakere.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at den uthevede teksten i andre avsnitt inkluderes i sameiets vedtekter under § 10.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseiere 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, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring 5 på balkonger/terrasser/utearealer.

Generelt gjelder at enhver form for monteringer eller oppbevaring av gjenstander på terrasser/balkonger forutsettes forsvarlig festet. Det er ikke tillatt å henge opp elementer som henger på utsiden av rekkverket.

Endring av fasaden som f.eks. montering av utstyr som høyttalere, lamper m.m. ikke er tillatt uten forutgående søknad til styret.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet. Det er ikke tillat å installere boblebad/badekar på terrassene.

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

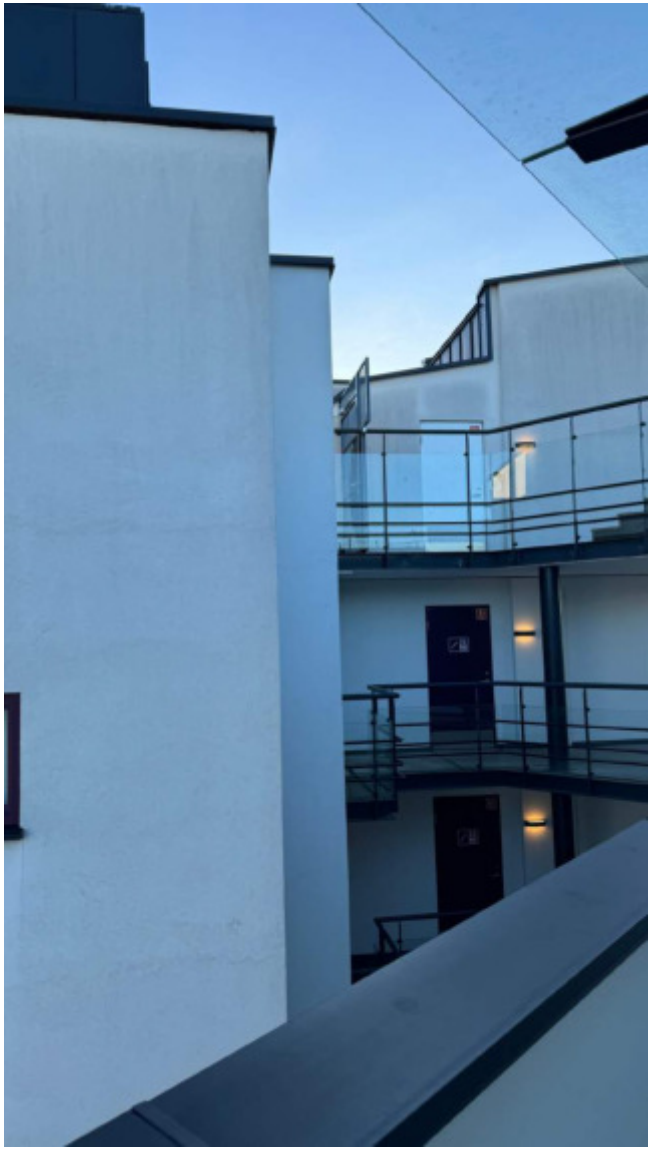
Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

Forslag til vedtak

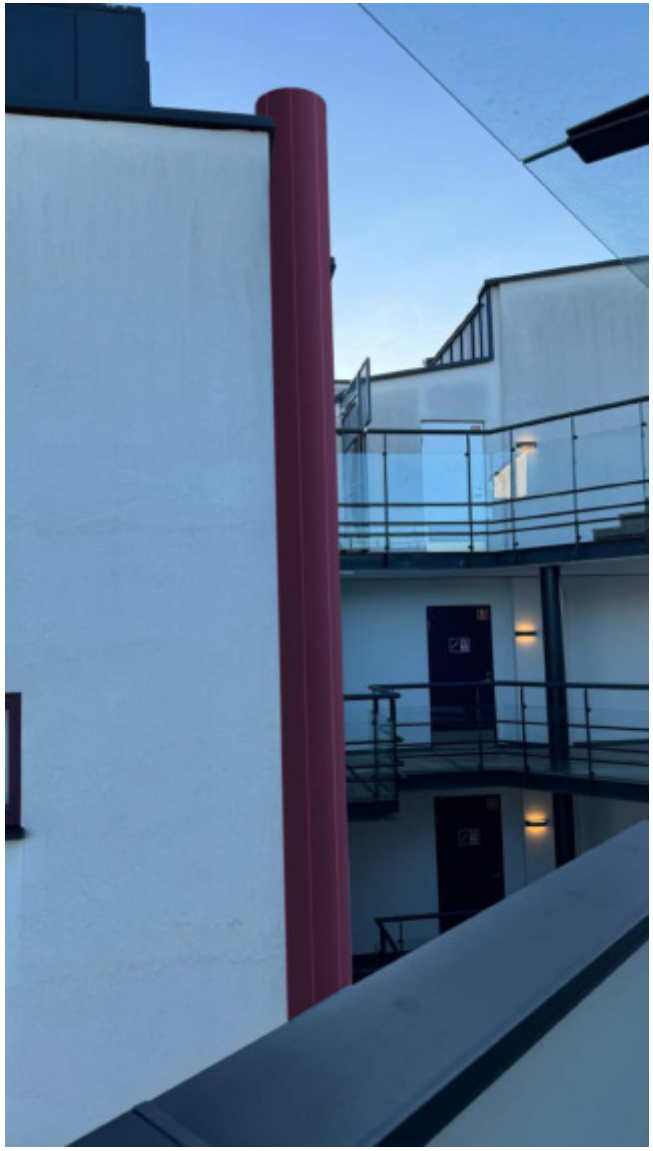
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

Illustrasjonskisse
Pipesjakt
Lille Stranden

Før



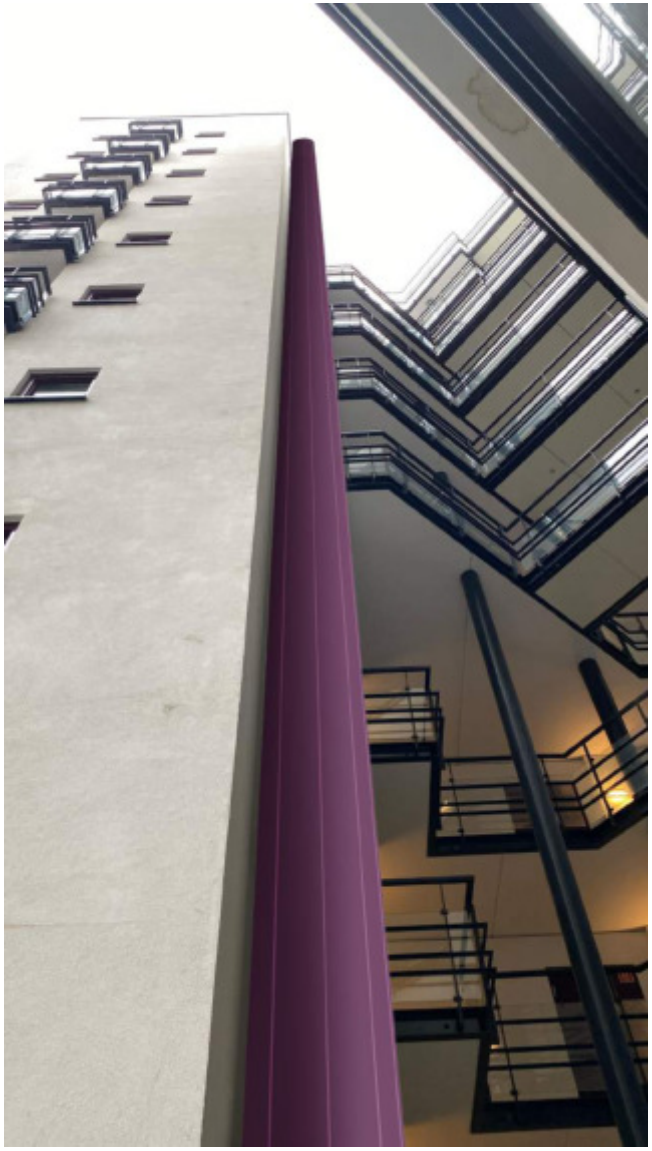
Etter



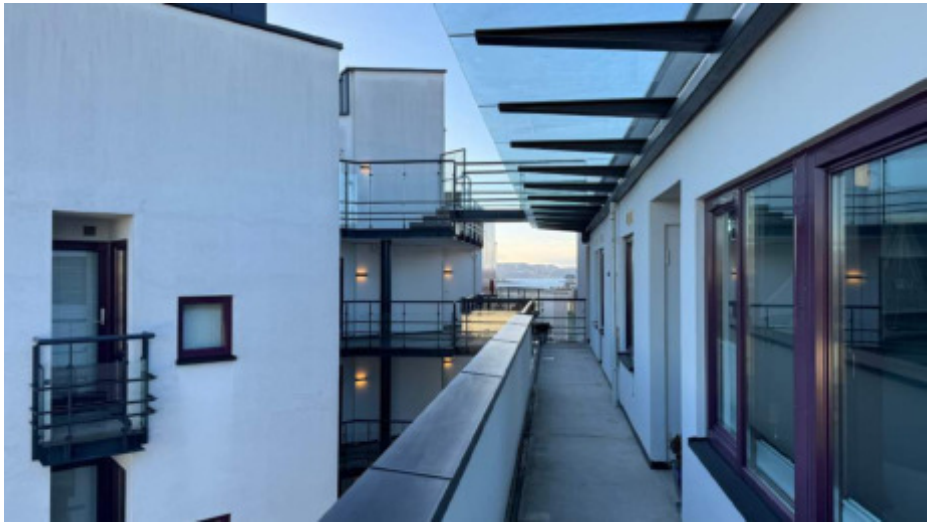
Før



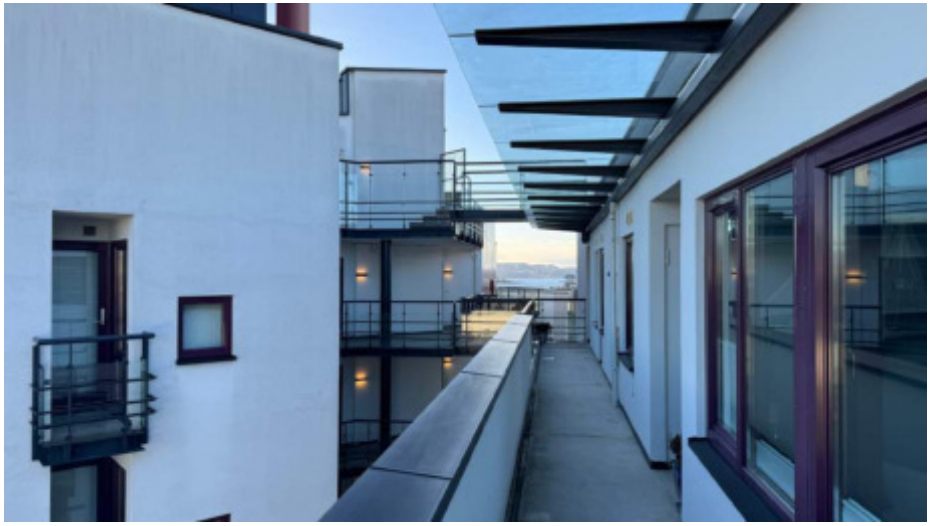
Etter



Før



Etter



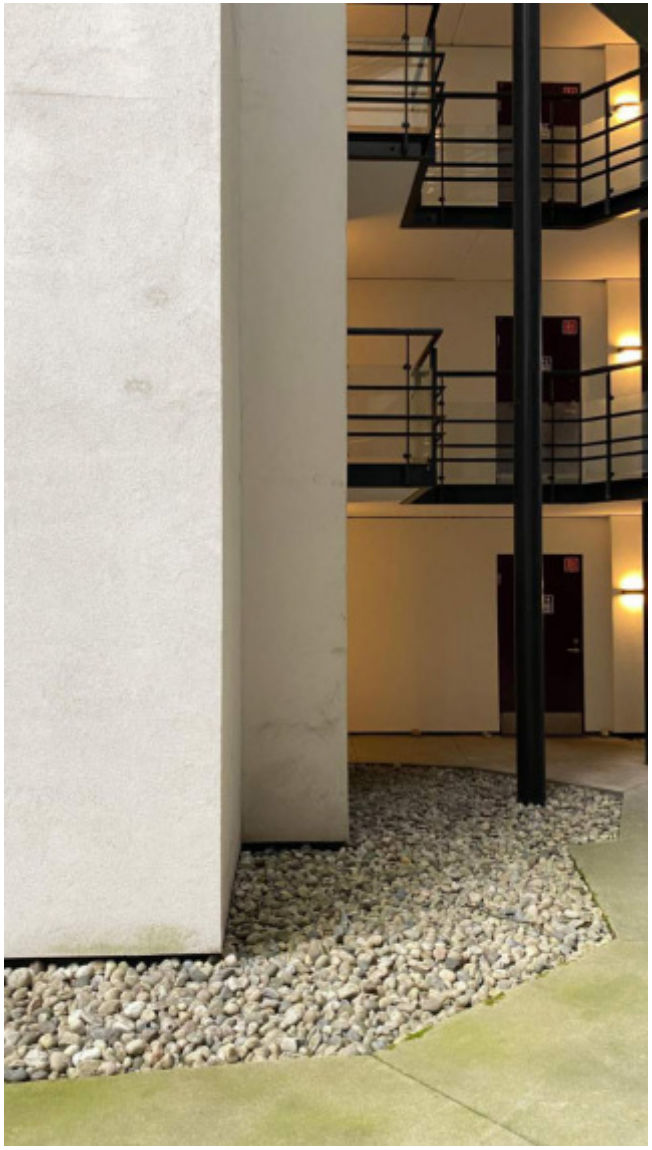
Før



Etter



Før



Etter



Før



Etter



Før



Etter



Multiconsult

NOTAT

Oppdrag	**Tjuvholmen - Lille Stranden**	Dokumentkode	
Emne	Avtrekk kullgrill	Tilgjengelighet	Åpen
Oppdragsgiver	Selvaag Eiendom AS	Oppdragsleder	
Kontaktperson	Anders Jameson Skrede	Utarbeidet av	Per S. Dahl
Kopi	Anders Liaøy	Ansvarlig enhet	10102071 Seksjon RIV Næringsbygg



SAMMENDRAG

Avtrekk fra kull eller vedfyrte griller anbefales ført til avtrekkskanal som tilfredsstiller krav til skorstein i henhold til TEK 17 og NS-EN 1443:2019.

Avtrekkshetter over griller utstyres med forfilter samt UV-C filter som feller fett og reduserer lukt. Avtrekk / skorstein føres 2 meter opp over øverste takflate og avsluttes med vifte og jethette med vertikalt kast oppover.

Foreslått løsning fra Selvaag Eiendom medfører brannsikring ut over regelverk samt ansees som den beste for luktreduksjon fra avkastkanal.

1.0	14.06.2024	Grillavtrekk	PSD	OST	PSD
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Multiconsult | Nedre Skøyen vei 2 | Postboks 265 Skøyen, 0213 Oslo | +47 21 58 50 00 | multiconsult.no NO 918 836 519 MVA

1 Generelt

1.1 Regelverk

Regelverk for avtrekkskanaler fra varmmatkjøkken er noe uklart. I den senere tid har vi anbefalt at kullgrill, vedfyrt grill og vedfyrt pizzaovn er å betrakte som ildsteder og avtrekkskanal fra disse defineres som skorstein. Dette skyldes de mange branntilfellene som har oppstått i kjøkkenavtrekk.

Skorstein skal da tilfredsstille NS-EN1443:2019 og også følge Byggforskserien *Ildsteder og skorsteiner.*

1.2 Dimensjonering

Skorsteins størrelse (dvs. innvendig røykrør) må tilpasses avtrekksmengde fra grill / ildsted.

1.3 Skorsteinstype

Det må defineres om skorsteinstype skal være undertrykks- eller overtrykks-skorstein. Se også tekst i det etterfølgende.

2 Installasjon

2.1 Skorstein

Det kan installeres undertrykksskorstein med røykvifte og jethette over tak. Høyde på skorstein anbefales ført 2m opp over høyeste takflate.

Feieluke monteres rett over tak og det må være sikker tilkomst for Brann og redningsetaten / feiere til feieluke og vifte.

Feieluke og sotluke bør også montere rett over bunn av skorstein.

Skorstein bør kunne tåle opp til 400 °C over kortere periode. Skorstein skal heller ikke deformere ved pipebrann (ca. 1000 °C).

2.2 Hetter og tilkopling til skorstein

Kjøkkenhetter som tilkoples skorstein må utføres med UV-C filter. Dette feller fett og reduserer lukt. Sikkerhetsautomatikk for UV-C filter og viftedrift må inngå.

Det er ikke mulig å gi en garanti for at det ikke forekommer noen for matlukt på tak. Bygget ligger i et område med mange serveringssteder og lukt kan forekomme selv uten restaurantdrift i dette bygget.

I tillegg utstyres hetter med forfilter som syklonfilter eller planfilter.

Leverandørens angivelse av kontroll, service og rengjøring må følges.

2.3 Systemkoordinering

Avtrekksanlegg i kjøkken, både grillavtrekk og øvrige avtrekk, må samkjøres med tilluft og øvrig ventilasjon slik at det er balansert ventilasjon i arealet, alternativt innregulert med et lite undertrykk.

Dette kan innebære tiltaksom som krever areal og medfører kostnader.

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.

MER arkitektur as

NOTATER VEDR.:			DATO:
LILLE STRANDEN 2 – NY PIPESJAKT_2		MØTE	30.05.2024
		TELEFON	
	x	BEFARING	

Det vises til hyggelig befaring 15.mai, med Anders Jameson Skrede - Selvaag Eiendom. Etter en god gjennomgang av behov og funksjon, har vi sammen funnet en løsning vi mener er fin for sameiet, tar mindre plass og samtidig ivaretar byggets karakter,- og lekenhet.

KNB gir følgende anbefalinger:

- Det anbefales at sjakten ikke bygges inn, men står fritt.
- Sjakten isoleres og beslås. Beslaget skal ha samme RAL- kode som lilla vinduer.
- Det er vesentlig at sjakten ikke stikker frem på hjørnet, - den bør fremdeles trekkes noe tilbake fra hjørnet og ikke bygge mer enn nisjen.



Utforming av ny pipesjakt, ihht til beskrivelsen over, samt Lilla illustrasjon 22.05.24, godkjennes av Kari Nissen Brodtkorb.

Mvh
Nina Brodtkorb Spilling

På vegne av Kari Nissen Brodtkorb.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.01.25
Selskapsnummer: 938 **Selskapsnavn:** SAMEIET LILLE STRANDEN 2

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 FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSØMTE 2025

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Organisasjonsnummer: 992007125
Møtet ble avholdt 6. februar kl. 18:00, Møtelokalet til Tjuvholmen Drift Tjuvholmen Alle 8 (Beliggende like ved vakten, i passasjen mellom Paradis og kanalen)..

Antall stemmeberettigede som deltok: 47
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 41

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Christin Braaten Karlsen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Totalt kan det avgis 3906 stemmer hvor av 2800 stemmer er gitt ved fullmakt.
>
> ✓ **Vedtatt. Det kan avgis totalt 3906 stemmer, hvorav 2800 stemmer er representert ved fullmakt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Nina Christin B. Karlsen (OBOS Eiendomsforvaltning) foreslått. Protokollvitnene velges blant de frammøtte på møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Protokollvitne Per Øyvind Berg-Knutsen**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Innkommende sak fra Selvaag Eiendom AS: installering av ny pipesjakt i bakgården

Selvaag Eiendom AS ønsker å bygge en ny pipesjakt i bakgården i vårt sameie som en del av etableringen av en ny kjøtt- og biffrestaurant for å gi bedre ventilasjon til kjøkkenet til næringslokalene (tidligere Sanoma).

Beskrivelsen av tegningene viser en omfattende endring av bygningens fasade over flere etasjer, som et resultat av sjaktens betydelige størrelse og dimensjoner. Styret har anmodet Selvaag om flere skriftlige bekreftelser og godkjenninger fra blant annet arkitekt om plassering, materialvalg og farge, dokumentasjon som bekrefter at sjakten ikke vil medføre støy, vibrasjoner eller lukt, samt bekreftelse på at Selvaag vil stå ansvarlig for alt vedlikehold og eventuelle fremtidige skader på bygget som følge av sjakten.

Selvaag har anskaffet noen dokumenter som følger som vedlegg.

Styrets innstilling
Styret har nøye vurdert forslaget og de foreliggende dokumentene, og har blant annet hatt flere samtaler med byggets arkitekt. I vurderingen har styret også lagt vekt på tidligere erfaringer med lignende installasjoner i området, spesielt med tanke på luktproblematikk.

Basert på den tilgjengelige informasjonen, anser styret at det fremdeles er betydelig usikkerhet og risiko knyttet til følgende punkter:

- Luktproblematikk: Det er velkjent at lukt fra restauranter kan spre seg til nærliggende områder. Erfaringer fra tidligere tilfeller, som Døgnvill, viser at lukt kan bli en betydelig ulempe. Lukt og røykens retning kan raskt endre seg med vindforholdene, noe som er spesielt relevant i vårt område hvor vinden ofte varierer. Dette øker risikoen for at lukt trenger inn i leiligheter, på balkonger og på takterrassen, noe som kan medføre betydelige plager for beboerne.

- Støy og vibrasjon: Det er en reell bekymring knyttet til støy og vibrasjoner, særlig på grunn av sjaktens plassering tett inntil fasaden. Dette er spesielt problematisk for soverommene, som er lokalisert langs sjaktens løp gjennom alle etasjene. Slike støy- og vibrasjonskilder kan potensielt påvirke beboernes komfort og søvnkvalitet direkte.

- Tidligere erfaringer: Tidligere tilfeller med restauranter i området har ført til lignende utfordringer, spesielt når det gjelder luktproblematikk. Det vises blant annet til matlukten fra Døgnvill og nylige klager knyttet til badstuflåter(badstuene) om plager fra lukt og røyk. Det er derfor stor usikkerhet til den foreslåtte pipesjakten vil være et unntak fra disse problemene.

- Fremtiden og konsekvenser: Styret ser en betydelig risiko ved å installere en slik sjakt, spesielt hvis det skulle oppstå utfordringer med noen av de nevnte problemene i etterkant. I så fall kan det bli svært vanskelig å rette opp i situasjonen, da den eneste løsningen vil være å fjerne sjakten. Eventuelle luktproblemer eller andre tidligere nevnte utfordringer vil også kunne ha en negativ innvirkning på verdien av våre seksjoner. Skulle noen av disse problemene oppstå, vil det utvilsomt påvirke eiendomsverdien negativt.

Til tross for mottatt dokumentasjon fra Selvaag som berører ovennevnte punkter, finner Styret fortsatt usikkerheten rundt disse mulige konsekvensene så vidt stor at vi ikke finner det hensiktsmessig å etablere bygging av en ny pipesjakt i sameiet. Risikoen for reduksjon i seksjonenes markedsverdi ansees etter vår bedømming å være for stor.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Det ble foreslått et utsettelsesforslag av saken på bakgrunn av tidligere konsepter som har slått feil. Dette forslaget utsettes og vi bli behandlet på neste ordinære årsmøte i 2026.**

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Fastsatt ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring 16. august 2007.
Med endringer av sameiermøte 09.06.08.
Med endringer av sameiermøte 28.04.11.
Med endringer av ord. årsmøte 19.04.18.
Med endringer av ord. årsmøte 26.6.2020

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

gnr. 210, bnr. 34 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

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

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

Bygningsmessige endringer krever forutgående 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 seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene.
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 vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare betjener næringsseksjonen
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonen/næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonen
- Kostnader til oppvarming og opplysing av næringsdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av næringsseksjonen
- 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 næringsseksjonen. 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 måles forbruket ved timemålere. Ved eventuell innsetting av gasspeiser med større brennere enn standard ved levering av seksjonene, skal det korrigeres for økt gassbruk ved bruk av tilleggsfaktor som bestemmes av Sameiet.

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 medlemmer. 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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

Det kreves 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 næringsseksjonen.

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseiere 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, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring

på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet. Det er ikke tillat å installere boblebad/badekar på terrassene.

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

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Vedtatt av sameiermøtet 09. juni 2008
Endret på ordinært sameiermøte 28.april 2010
Endret på ordinært sameiermøte 28. april 2011
Endret på ordinært sameiermøte 29. april 2015
Endret på ordinært sameiermøte 18. mai 2022

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Lille Stranden 2 utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegghe

1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens 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 røyke i alle fellesarealene til sameiet. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang.

2.3. Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet i inngangspartiet.

2.5. Balkonger, ganger, trapper o.l skal ikke hensettes møbler eller noen form for lagring av 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 på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

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

2.9. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

2.10. Takterrassen er kun til sameiets bruk og skal alltid være tilgjengelig for beboerne. Det er ikke tillatt å bruke terrassen til store private arrangementer. Fra hver seksjon kan maks seks personer bruker terrassen samtidig. Blir denne grensen overskredet vil personene bli bortvist av Securitas.

Takterrassen skal alltid ryddes etter bruk. Det innebærer bl.a. å legge puter tilbake i putekassen og fjerne avfall. Avfall, tomme flasker og bokser skal tas med og kastes i søppelrommene.

Dersom noe blir ødelagt skal du straks gi beskjed til Styret eller Tjuvholmen drift. Som seksjonseier vil du bli holdt økonomisk ansvarlig for skader, hærverk og lignende som påføres takterrassen av din seksjon eller dine gjester.

Hver seksjon kan maks ha en nøkkelbrikke og en systemnøkkel til takterrassen.

2.11. Heisen skal tildekkes innvendig (gulv og vegger) før den brukes til å frakte store gjenstander og inn- og utflytting. Tildekkingen skal fjernes og ryddes vekk når arbeidet er ferdig. Brudd på regelen vil kunne gjøre beboer ansvarlig for skade på heisen.

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 tillatt bare når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

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

3.6. Det er ikke tillatt å bruke gassvarmere eller, gassgrill, kullgrill, bålpanne, engangsgrill, elektrisk grill og lignende på balkonger, terrasser og i fellesarealer. Brudd på disse reglene vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.

4. LEILIGHETER

4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.2. ”Plumbo” må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

5. RO OG ORDEN

5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og fra kl. 00.00 til 09.00 i helge- og helligdager må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene kan forstyrre naboene.

5.2. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.

5.3. 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.

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

5.5. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00.
Ingen støy eller sjenanse på søn- 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 ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres. Midlertidig merking av ovennevnte er ikke tillatt.

6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

7. ANTENNE OG SOLSKJERMING

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

7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner 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 nøye 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. Alle må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg. Vaktmester vil kaste gjenstander som blir
9.3. i fellesarealer/kjeller.

9.4. Det er ikke lov til å kobles seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

10.1. Sykler skal plasseres i sykkelstativ på anvist plass. 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. Dyreholdet må godkjennes av styret.

11.3. Husdyr skal ikke slippes fri i fellesarealene, men alltid føres i bånd av en person.

11.4. Det er forbudt å bringe husdyr opp på felles takterrasse.

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, annen aktivitet (lek, vask av biler o.l) er ikke tillatt.

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.

13.3. Henviser til punkt 2.5

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 calling anlegget, 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. Sameiemøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

17. SANKSJONER

17.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres Boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedk. seksjon.

17.2. Dersom ordensreglene brytes, kan styret ilegge 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 sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

AS Selvaagbygg v/ Anne-Kari D. Mathiesen
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 22 MARS 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200508116-62 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TJUVHOLMEN ALLÈ 10 MED FLERE	Eiendom:	210/34/0/0
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 23

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset 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 tiltaksplan for forurenset grunn

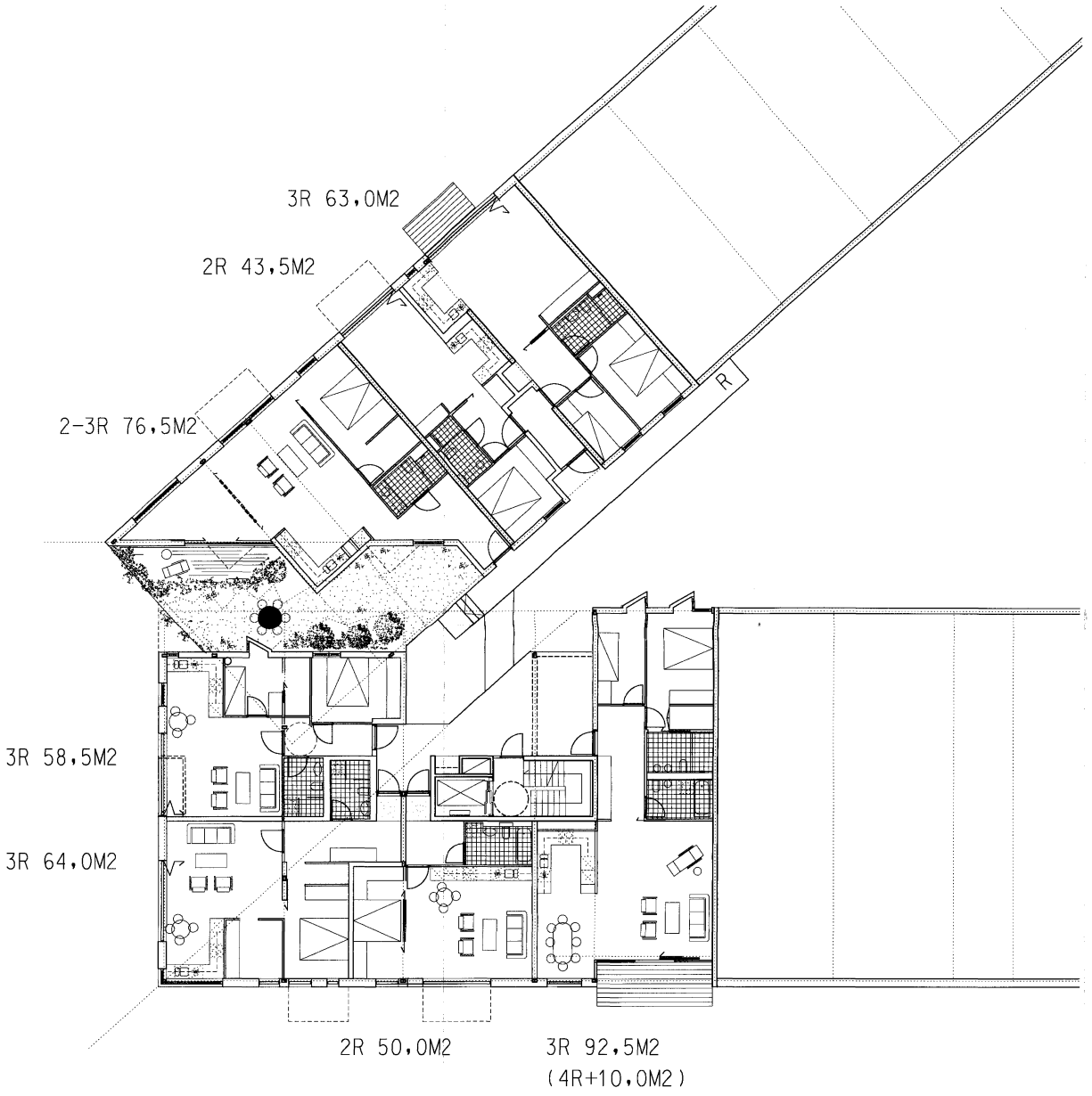
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic
enhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

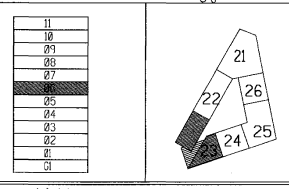
Kopi til:
Tjuvholmen Utvikling AS, Postb. 1333 Vika, 0112 Oslo post@tjuvholmen.no



REV.	DATO	KORREKSJONER	ENDRINGSNR.	SIGN.	KONTR.

Kontraktsnr. | Tegningsnummer: 23A2006PL2006 (HUS FAG SYSTEM ETASJE TYPE LØPENR.) | Revisjon | Dato: 25.05.05 | Målestokk: 1:100/1:200 | Fase

Vedlegg E-4



Oppdragsgiver/tiltakshaver

as Selvaagbygg

P.b. 543 Økern, N-0512 Oslo
Tel: +47 23 13 70 00

6

Prosjekt	Felt	Hus nr.	Gnr.	Bnr.
TJUVHOLMEN	F2	23	210	12

ARKITEKTKONTORET BRODTKORB

A

Kontraktsnr. | Tegningsnummer: 23A2006PL2006 (HUS FAG SYSTEM ETASJE TYPE LØPENR.) | Sign. | Kontr. | Dato: 25.05.05 | Målestokk: 1:100/1:200 | Revisjon: 00 | Fase: C

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Lille Stranden 2
Gnr. 210 Bnr. 34 Snr. 26 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
321-25-0088

Meglerforetak: Oslofjorden Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger
Telefon / Mobil: 22 62 00 00 / 90 56 94 31
E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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 budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater