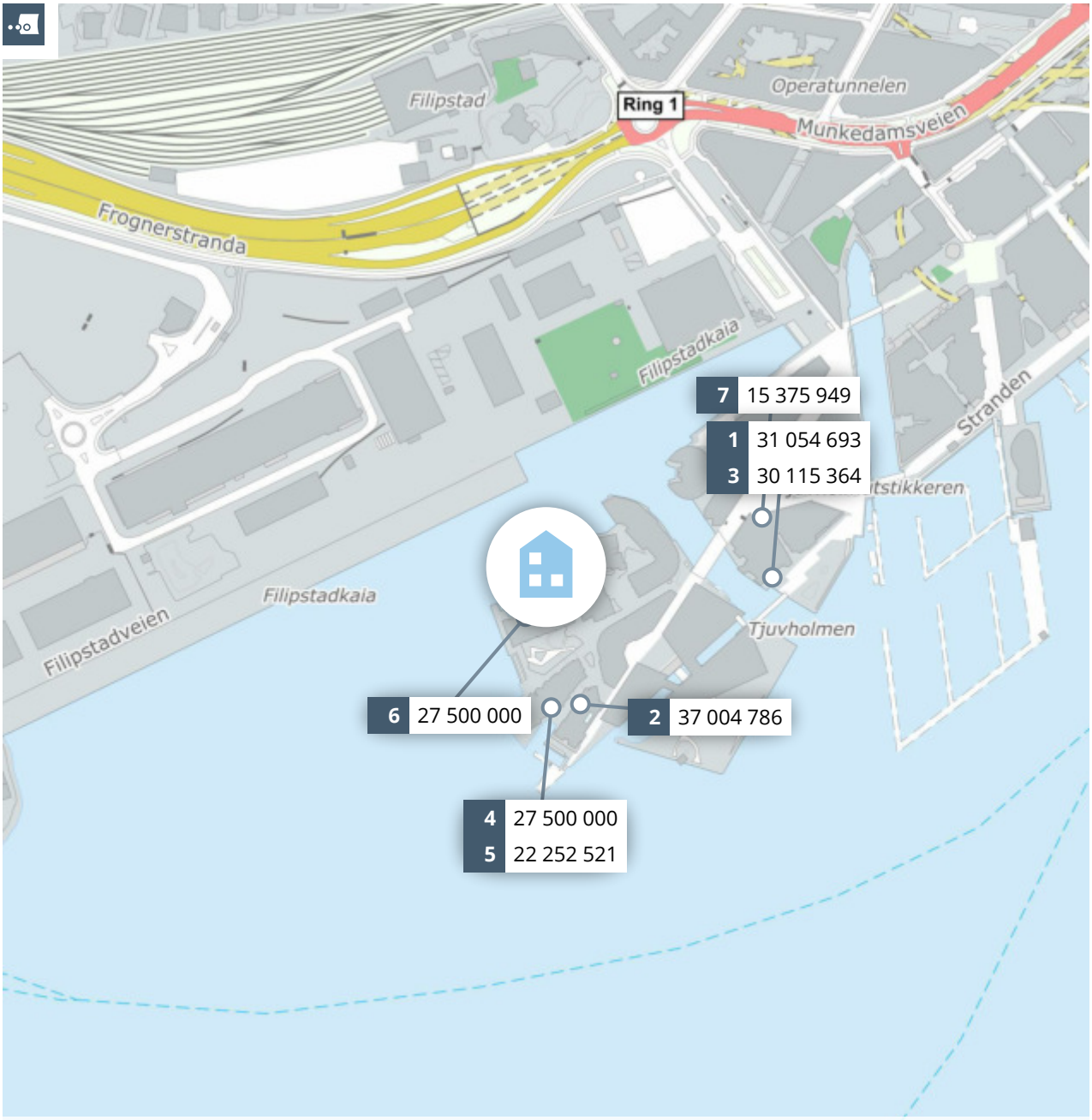
DYNA BRYGGE 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Ferdigattest - boligblokk
Tegninger 2.etasje
Tegninger
Reguleringskart
V260509
S-4097
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

DYNA BRYGGE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 25.07.2025

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: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dyna brygge 5, 0252 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2013

GNR 210 BNR 58 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FILIPSTAD

Verdivurdert til

18 000 000

-	18 000 000	180 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	5 m²	0 m²	21 m²	100 m²	0 m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	7 414
Formue	56 662
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandpromenaden 5 103 m² 2008 6. etg 2 sov	13.02.2024	28 000 000	**31 000 000**	54 693	31 054 693	**301 502**
2	Kavringen brygge 4 134 m² 2013 2. etg 2 sov	29.10.2024	37 000 000	**37 000 000**	4 786	37 004 786	**276 155**
3	Strandpromenaden 5 123 m² 2008 6. etg 3 sov	19.03.2025	29 500 000	**30 000 000**	115 364	30 115 364	**244 840**
4	Kavringen brygge 3 121 m² 2013 6. etg 3 sov	21.01.2025	26 500 000	**27 500 000**	0	27 500 000	**227 273**
5	Kavringen brygge 3 105 m² 2013 6. etg 2 sov	23.11.2024	24 000 000	**22 250 000**	2 521	22 252 521	**211 929**
6	Dyna brygge 6 127 m² 2014 6. etg 2 sov	03.05.2025	27 500 000	**27 500 000**	0	27 500 000	**216 535**
7	Olav Selvaags plass 4 75 m² 2008 4. etg 2 sov	24.02.2024	15 300 000	**15 300 000**	75 949	15 375 949	**205 013**

En flott front/hjørneleilighet med fantastisk beliggenhet ytterst på Tjuvholmen. Her bor du med sjøutsikt fra hele leiligheten.

Leiligheten er beliggende i 2.etasje og har flotte kvaliteter som store vindusflater, god takhøyde samt en godt utnyttet planløsning. Romfordelingen i leiligheten består av entré med garderobe, stor stue med gasspeis, kvalitetskjøkken fra Kvänum, flislagt bad og soverom tilknyttet walk-in og eget bad. Utgang fra stue/kjøkken og soverom til en terrasse på 21 m².

- 2.etasje med heisadkomst
- Sjøutsikt fra hele leiligheten

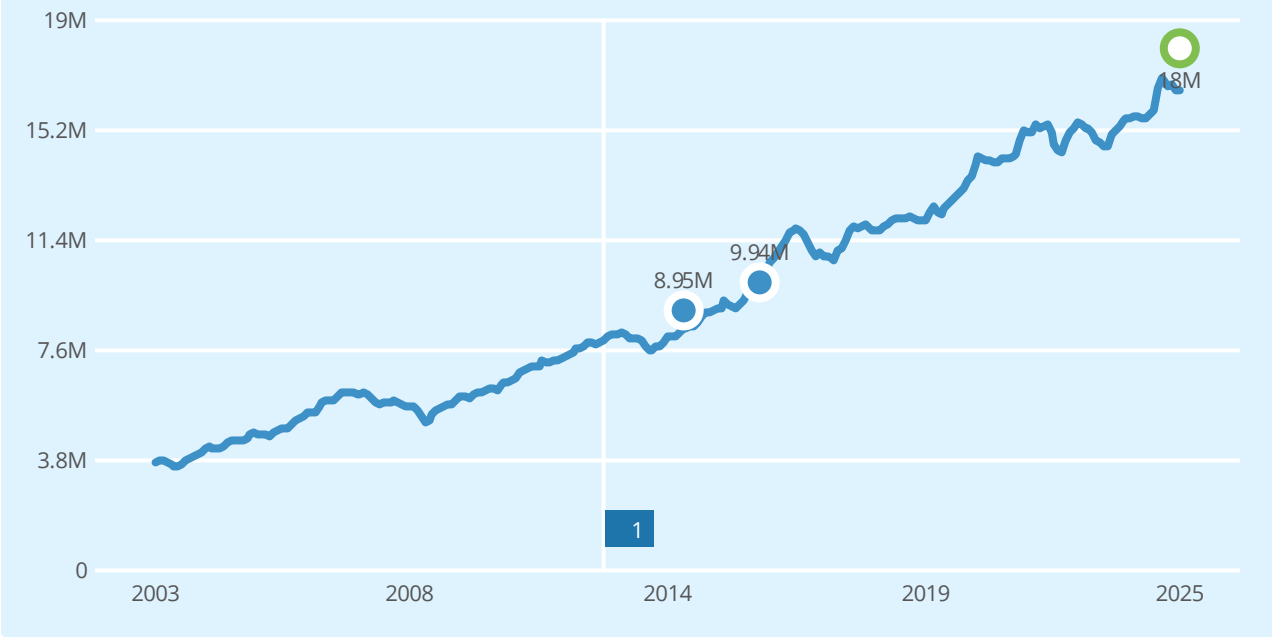
- Stor terrasse
- Soverom med walk-in og eget bad
- Kvalitetskjøkken fra Kvänum
- Gasspeis
- Vv, fyring & tv/bredbånd inkl.
- Mulighet for kjøp/leie av parkering

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



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.08.2015	07.04.2016	17.06.2016	9 950 000	9 935 000	1 804	9 936 804
21.08.2014		21.08.2014	-	8 950 000	-	8 950 000

Leiligheter til salgs i FILIPSTAD grunnkrets nå

27
leiligheter til salgs

17.7M
17.2M
16 410 000 Prisantydning i snitt
15.7M
15.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i FILIPSTAD grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

9.6M
9.5M
9 448 000 Prisantydning i snitt
9 397 000 Salgspris i snitt
9.3M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

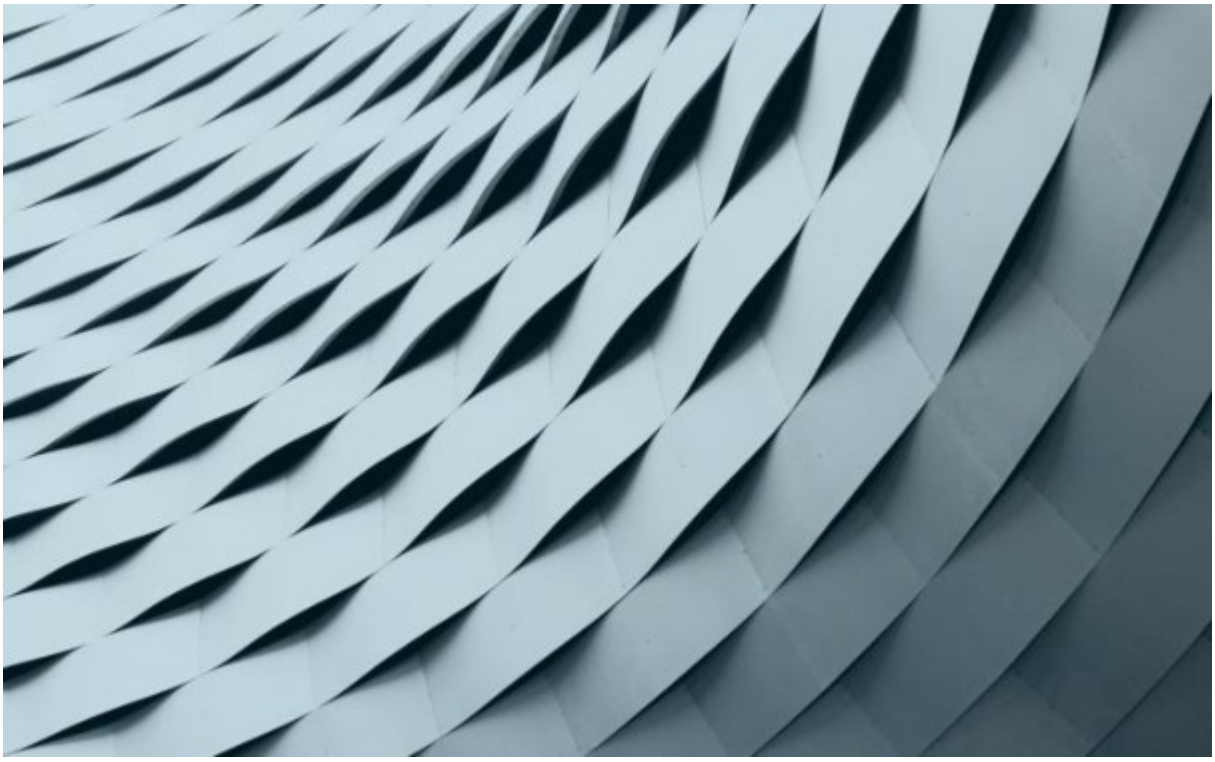
180 000 Dyna brygge 5 Totalpris 18 000 000
164 334 FILIPSTAD grunnkrets i snitt siste 3 mnd
124 150 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Dyna brygge 5, 0252 OSLO
OSLO kommune
gnr. 210, bnr. 58, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 **Rapportdato:** 15.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22243-1059 **Referansenummer:** TY9683

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Unum **Vår ref:** CU

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.

Norges Takst AS

Rapportansvarlig



Christian Unum
Uavhengig Takstingeniør
Cu@norges-takst.no
988 47 181

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert mindre symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et meget godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Leiligheten har finert hovedytterdør(brann og lydklassifisert (B30-40dB) og skyvebalkongdører i malt tre og 3-lags glass.
Nordvendt balkong med utgang fra stue/soverom på 21kvm med vedlikeholdsfritt fiberon terrassegulv.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av hellimt en-stavs parkett. Vegger og tak har malte plater på bad og råbetong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten finerte glatte dører.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Leiligheten har gasspeis i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad v.entrè
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er målt ca.16-17 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Master-bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er målt ca.13-15 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvânum med glatte fronter, silestone benkeplate og endeplater samt underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp- 2 stk oppvaskmaskiner-kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt er montert, waterguard anbefales montert.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i himling på master-bad.
Rørskapet er tilknyttet forbruksvann og varmeanlegg.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Leiligheten varmes opp via vannbåren varme til radiatorer.
Automatsikringer med skap på soverom ved garderobe.
Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

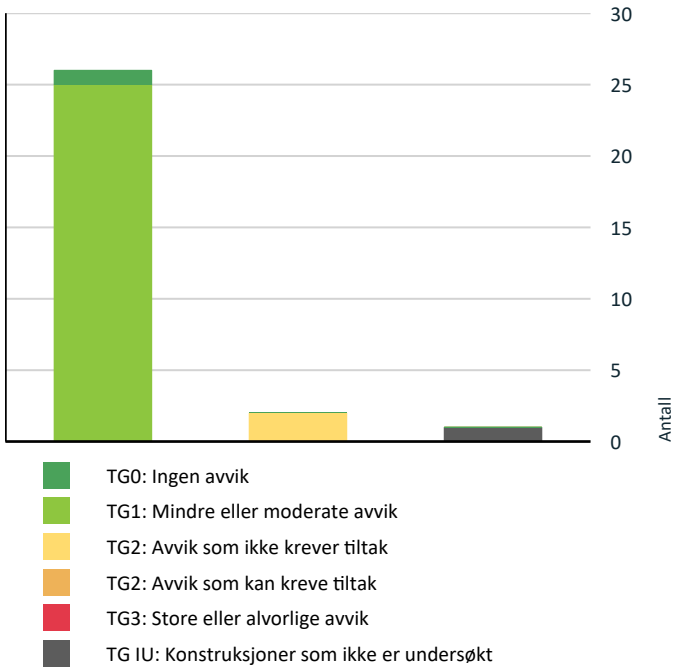
Selveierleilighet

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

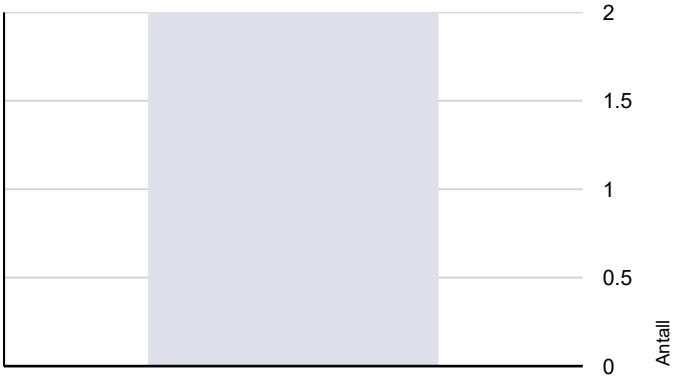
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Innvendig > Radon Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier

Standard
Leiligheten har gjennomgående meget god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har finert hovedytterdør(brann og lydklassifisert (B30-40dB) og skyvebalkongdører i malt tre og 3-lags glass.



Brann og lydklassifisering av entrèdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong med utgang fra stue/soverom på 21kvm med vedlikeholdsfritt gulv fra Fiberon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm, oppmålt rekkverk på befaring var 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av hellimt en-stavs parkett. Vegger og tak har malte plater på bad og råbetong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har gasspeis i stue.



Gasspeis i stue

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har leiligheten finerte glatte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD V.ENTRÈ

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD V.ENTRÈ

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

2.ETASJE > BAD V.ENTRÈ

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er målt ca.16-17 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

2.ETASJE > BAD V.ENTRÈ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk med smøremembran

2.ETASJE > BAD V.ENTRÈ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD V.ENTRÈ

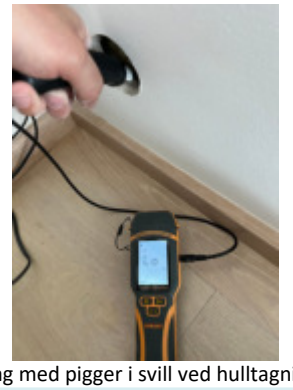
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD V.ENTRÈ

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen unormale utslag med pigger i svill ved hulltagning

2.ETASJE > MASTER-BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > MASTER-BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

2.ETASJE > MASTER-BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

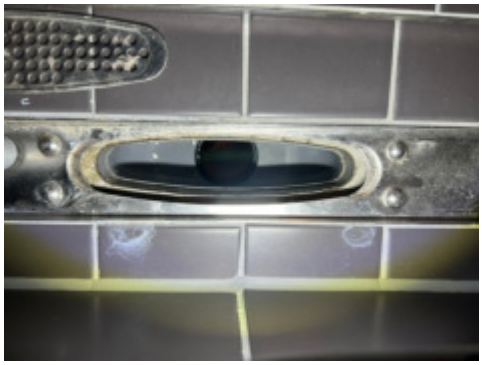
Det er målt ca.13-15 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

2.ETASJE > MASTER-BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Plastsluk

2.ETASJE > MASTER-BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > MASTER-BAD

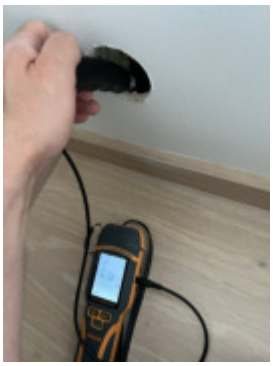
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > MASTER-BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen unormale utslag med pigger i svill ved hulltagning

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvånum med glatte fronter, silestone benkeplate og endeplater samt underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp- 2 stk oppvaskmaskiner-kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt er montert, waterguard anbefales montert.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i himling på master-bad.
Rørskapet er tilknyttet forbruksvann og varmeanlegg.



Fordelerskap plassert i himling på bad, med stoppekraner.

TG IU Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Leiligheten varmes opp via vannbåren varme til radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap på soverom ved garderobe.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se dokumentliste

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?
    Nei



Automatsikringer



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

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?
   Nei

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

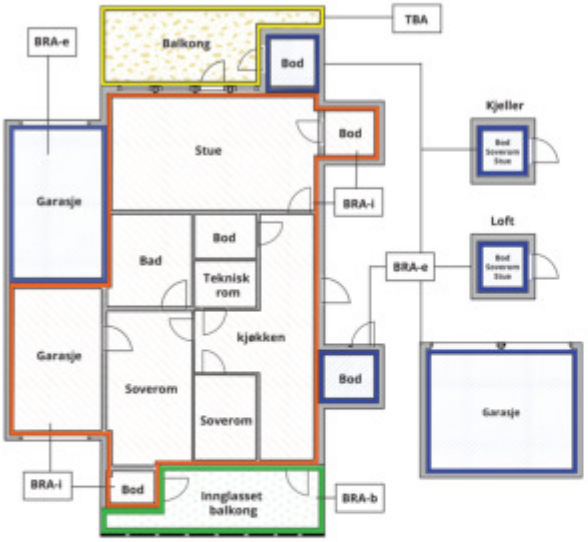
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	100			100	21
Kjeller		5		5	
SUM	**100**	**5**			**21**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, Bad v.entrè, Stue/kjøkken, Soverom, Master-bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 2,50m.
Leiligheten disponerer 1 nettingbod i kjeller på 5 kvm. Mrk 83-2-1

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se historikk

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)**
Selveierleilighet	100	0

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Christian Unum	Takstingeniør
	Ellinor Berta Charitte Fraenkl Major	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	58		5	927.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dyna brygge 5

Hjemmelshaver
Major Ellinor Berta Charitte Fraenkl

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9	100 / 6478	913822595

Felles formue
Kr. 56 662 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Felles tomt for sameiet

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

Liste tilsendt fra eier.

2016
•Nytt garderobeskap i entre (manglet ved overtakelse)
•Garderobedører v/soverom (manglet ved overtakelse)
•Stenplater/silestone og vegger kjøkkenbenker/kjøkkenøy (erstattet laminat som var montert ved overtakelse)
•Glamitec vegg bak komfyr og kjøkkenbenker (var ingenting der ved overtakelse)
•Byttet alle downlights på badene med LED-downlights + monterte to nye (totalt 10). Montert lyslist i garderobeskap i entre
•Installert dusjhjørne med blandebatteri mm på lite bad (var bare uttak til dusj ved innflytting)
•Installert varmelamper på terrasse
•Installert utvendig screens på tre frontvinduer (manglet ved overtakelse)

2017

•Utskifting av parkett, limt til underliggende betong.
- Skiftet benkeplate på baderomsinnredning til marmor

2023
•Parkett og terskler slipt + nye lister
•Byttet downlights kjøkken og entre med LED-downlights + montert 4 nye LED-downlights i stue; totalt 10. Disse kan styres fra app på smarttelefon
•Byttet terrassegulv (Grå Fiberon) og renset balkongmarmorvegg

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 935 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles byggforsikring for sameiet.
Innboforsikring ordner eier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2025	Lest men ikke vedlagt i rapporten	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring, utskifting av spotter	06.04.2023	Lefdal installasjon	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring, montering av stikk	19.08.2021	Lefdal installasjon	Gjennomgått		Nei
Rapport, sluttkontroll	19.08.2021	Lefdal installasjon	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, Dyne Brygge 3-9	17.09.2014	Oslo kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.2011	Tjuvholmen utvikling	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører/boligopplysninger	17.06.2025	OBF	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2025	
2	22.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller 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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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/TY9683

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250345

Selger 1 navn
Ellinor Berta C F Major

Gateadresse
Dyna brygge 5

Poststed	Postnr
Oslo	0252

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250345

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært utetthet i taket i øverste etasjer i bygningen for noen år tilbake, men jeg har ikke vært berørt av dette

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De opprinnelige downlights på badene, kjøkken og entre er erstattet med LED-downlights i 2016 og 2023. Det ble også installert 6 nye downlights (2 bad og 4 stue). Det er også montert lyslist i garderobeskap i entre.

Arbeid utført av: Ingeniør Ivar Pettersen AS og Lefdal Installasjon. Kontakt har gått gjennom Tjuvholmen Drift

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Opprinnelig terrassebord er fjernet og det er lagt nytt terrassegulv med Fiberon terrassebord i 2023

Arbeid utført av: Vei Stein og Hage AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250345

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Området ved Filipstad skal utvikles

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250345

Tilleggskommentar

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: 6250345

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellinor B C F Major	519c3faa7edcd221f0dafe5b0f387a58c6197825	09.06.2025 13:20:47 UTC	Signer authenticated by One time code

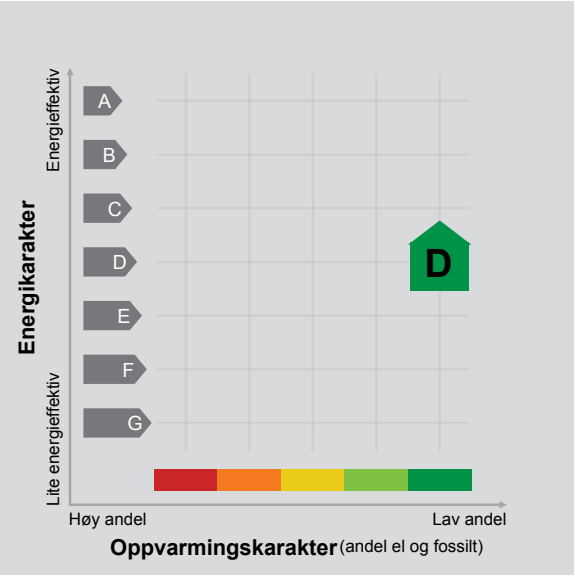
Document reference: 6250345

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Dyna brygge 5
Postnummer	0252
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300241163
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-139944
Dato	25.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	9
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9		**Vår ref.:**	838/5	**Fødselsdato eier:**	29.12.1949
Dyna brygge 5		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0252 OSLO		**Eiere:**	Ellinor Berta Fraenkl Major		
Organisasjonsnr:	913 822 595	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 414**

Felleskostnader:	Felleskostnader	7 414

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Tor Hojem
Adresse:	Waldemar Thranes gate 64 C
Postnr/-sted:	0173 OSLO
E-post:	sameietdynabrygge@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 283
Annen formue:	56 662	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	210/58 - seksjon:5		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	927.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	83420927

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

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

Fasiliteter:

GARASJE
Garasjeplasser er organisert som eget garasjesameie (sameiet Tjuvholmen 510-16).
Ved overdragelser av garasjeplasser skal styreleder i garasjesameiet kontaktes. Pr. april 2025 er styreleder her Erling Moberg (Mobil nummer 907 51 539).
OBOS er forretningsfører for garasjesameiet.

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9	**Vår ref.:**	838/5	**Fødselsdato eier:**	29.12.1949
Dyna brygge 5	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0252 OSLO	**Eiere:**	Ellinor Berta Fraenkl Major		

Organisasjonsnr: 913 822 595

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for utført vedlikehold de siste årene.

VAKTMESTERTJENESTE
Vaktmestertjenesten leveres av Driftsleverandøren. Ved ulykker, strømstans, heisstans, lekkasjer, skader og liknende hendelser skal Driftssentralen kontaktes uten opphold. Vakttelefon: 23 11 88 90 E-mail: drift@tjuvholmen.no
Se også http://tjuvholmendrift.no/ for praktisk informasjon. Ta kontakt med Driftssentralen ved innflytting som også gir nødvendig dispensasjon fra parkeringsforbudet på området.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 03.06.2025, kl 18:00

Sted: The Thief hotell, møterom Pipervika


OBF



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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



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

Tirsdag 03.06.2025, kl 18:00

The Thief hotell, møterom Pipervika

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

Godtgjørelse til ekstern styreleder settes til:
Fast lønn kr. 12 000.- / mnd. (eks. arbeidsgiveravgift)
"Medgått tid" faktureres med kr. 1 500.- / time (eks. mva.)
"Andre kostnader" faktureres med kr. 12 000.- / år (eks. mva.)

Det vises til tilbud vedlagt.

4. Forslag

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

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

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

vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

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

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

Styrets innstilling: Styret har ikke innsigelser til forslaget.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret har ikke innsigelser til forslaget.

4.3 Forslag fra Torbjørn Kaarud om omprogrammering av dørlåser

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler Årsmøtet å fatte følgende vedtak:

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler Årsmøtet å fatte følgende vedtak:

"Årsmøtet tar til etterretning styrets plan for oppfølging."

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

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

5.2 Valg av styremedlem for 2 år

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

Fra Selvaag Eiendom stiller: Stein Olav Johannessen

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

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

5.4 Oppfordring til seksjonseiere om å stille til valg

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 12.05.2025

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

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

ÅRSMELDING

2024



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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av ingen kvinner og 4 menn.

Styret kan kontaktes på sameietdynabrygge@outlook.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

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

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

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 913 822 595.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Kortidsutleie

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

Garasje

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

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

OBOS er forretningsfører for garasjesameiet.

Rapportering av avvik og bestillinger

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

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

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

Tjuvholmen infrastruktur

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

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

Eiere av TI er:

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

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

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

TI Brukerforum (BF):

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

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

TI Kontaktutvalg (KU):

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

Brannsikringsutstyr

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

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

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

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

Overdragelser

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

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025: Utbedring membran og sluk terrasse (seksjon 48)

2024: Vedlikehold Sedum dekke - utvendig i 8. etasje

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

2023 Oppgradering inngangspartier i DB 3 og 5

2023: Installert intern kameraovervåking inngangspartier DB 3 og 5

2023: Utbedring membran og sluk terrasse (seksjon 37)

Styrets arbeid i 2024

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

Viktige saker i perioden har vært:

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

Budsjett 2025

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

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

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

12.05.2025

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 640 492	5 115 920	5 600 060	5 879 960
Sum		5 640 492	5 115 920	5 600 060	5 879 960
Sum		5 640 492	5 115 920	5 600 060	5 879 960
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	163 516	195 073	180 453	146 500
Lŋnn og honorar	3	223 066	230 058	230 058	225 918
Vedlikehold	4	768 685	1 699 221	974 495	1 115 000
Eksterne tjenester	5	3 329 718	1 601 274	2 157 288	3 624 000
Kabel-tv og bredb³ nd		230 742	219 551	245 000	275 000
Forsikring		397 502	338 469	331 654	500 000
Kommunale avgifter		188 231	276 830	378 350	260 000
Brensel og strŋm		76 860	762 020	785 495	100 000
Andre driftsutgifter	6	83 702	68 125	94 421	50 000
Sum		5 462 021	5 390 622	5 377 214	6 296 418
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		178 471	-274 702	222 846	-416 458
Driftsresultat etter individuell innbetaling		178 471	-274 702	222 846	-416 458
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	162 115	126 038	0	0
Rentekostnad	8	9 397	0	0	0
Andre finansposter	9	-32 390	-26 011	-150 000	-185 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		185 108	152 049	150 000	185 000
¡ rsresultat	10	363 579	-122 653	372 846	-231 458
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		-134 350	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	107 250	3 960 509	0	0
Endring i disponible midler	10	336 479	3 837 856	372 846	-231 458

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	11	39 588	0
Forskuddsbetalte kostnader		224 732	66 573
Andre fordringer		425 050	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		4 468 939	489 956
Innest³ ende p³ sŋrvilk³r		38 992	3 692 508
Sum omlŋpsmidler		5 197 301	4 249 037
SUM EIENDELER		5 197 301	4 249 037

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Sted:_____, dato:_____

Tor Hojem Styreleder	Tom Lindboe Styremedlem	Svein Berg Styremedlem

Morten Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fra og med 1.7.2024 ble det foretatt et bytte av forretningsfŋrer fra BORI BBL til Oslo og Omegn Boligforvaltning AS. Siden forretningsfŋrerne har forskjellig kontoplan vil samme type kostnader kunne havne p³ forskjellige kontoer. Budsjetteringen for 2024 er basert p³ tidligere forretningsfŋrers kontoplan og ikke ny forretningsfŋrers kontoplan. I tillegg har det fra 2024 blitt innfŋrt en m³ nedlig periodisering av inntekt. Regnskapene for 2023 og 2024 er derfor ikke helt sammenlignbare. 2024 blir derfor et overgangs³ r.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha OTP.

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6390 Vakthold	0	433 749	0	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	390 401	306 777	0	1 115 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	221 852	773 956	798 495	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	2 642	167 891	160 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold heis	143 789	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	16 848	16 000	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	768 685	1 699 221	974 495	1 115 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	2 488 310	44 549	1 193 848	2 774 000
6330 Vaktmestertjenester	0	58 674	64 806	70 000
6360 Renhold	283 085	298 776	212 853	200 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	72 869	200 699	20 000
6725 Juridisk r³ dgivning	45 188	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	63 541	1 126 405	0	0
6780 Lɲpende drifts- og serviceavtaler	449 595	0	485 082	560 000
Sum	3 329 718	1 601 274	2 157 288	3 624 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Kommentar til disponible midler

At ³ rets endring i disponible midler er p³ bare kr 336 479 og ikke kr 363 579 skyldes at det i 2024 ble gjort en egenkapitaljustering p³ kr 27 100 med hjemmel i ³ rsregnskapet for 2023 note 19. I note 19 st³ r det: Sameiet vil i 2024 kreditere Konto og NÑring med hhv kr 20 358 og kr 6 742 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2023. Dette bokfÑres mot egenkapitalen i 2024. P³ grunn av oppstartstall vises ikke inng³ ende balanse disponible midler for 2023. Men utg³ ende disponible midler i 2023 er korrekt.

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

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

VEDLEGG



TOR HOJEM

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

Oslo 12.02.2025
Vårt arkiv nummer: 41 25

TILBUD STYRELEDER

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

I den anledning tillater jeg meg å oppdatere mitt tilbud:

Beskrivelse av oppdraget

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

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

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

Andre kostnader

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

Honorar

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

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

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

Vennlig hilsen

T. Hojem

Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

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

R e v i s o r e n A S
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 336.479. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 3. juni 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tor Hojem (styreleder) ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble enstemmig besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

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

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

Det ble enstemmig vedtatt at godtgjørelse til ekstern styreleder settes til:
Fast lønn kr. 12 000.- / mnd. (eks. arbeidsgiveravgift)
"Medgått tid" faktureres med kr. 1 500.- / time (eks. mva.)
"Andre kostnader" faktureres med kr. 12 000.- / år (eks. mva.)

4. Forslag

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

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

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

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

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

Forslaget ble enstemmig vedtatt

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

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

Vedtak:

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

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

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

Forslaget ble enstemmig vedtatt

4.3 Forslag fra Torbjørn Kaarud om omprogrammering av dørlåser

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

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

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

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

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

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt
Årsmøtet ber om at adkomst til DB 3 og 5 skal kreve nøkkelbrikke kombinert med sikkerhetskode.

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

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

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

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

Styrets innstilling:
"Årsmøtet tar til etterretning styrets plan for oppfølging."

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt
Årsmøtet tar til etterretning styrets plan for oppfølging.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

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

Vedtak:

Tor Hojem ble enstemmig gjenvalgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Morten Pedersen stiller til gjenvalg
Fra Selvaag Eiendom stiller: Stein Olav Johannessen
Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Svein Berg

Vedtak:

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

Årsmøtet besluttet enstemmig å utvide styret fra 4 til 5 styremedlemmer.
Morten Pedersen og Bjørn Hanestad ble enstemmig valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Vedtak:

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

5.4 Oppfordring til seksjonseiere om å stille til valg

Vedtak:

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 19.25

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

VEDTEKTER

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

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

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

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

§ 2 Råderett

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

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

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseieren skal også gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker og lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt atkomst over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

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

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

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiers lovlige bruk av seksjonene i samsvar med bestemmelsene i vedtektenes § 2 ovenfor, for eksempel ved begrensning av alminnelige åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser m.m.,

så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg, felles takterrasse og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

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

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

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

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

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

- Drift (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene

- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og opplysing av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme fra Hafslund
- For de boliger der dette er aktuelt: Kjøling fra Tjuvholmen Energi

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

§ 5 Styret

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner, tørking av klær eller lagring på terrasser/balkonger/utearealer.
Det er tillatt å grille med elektrisk grill eller gassgrill på balkong mellom kl. 12:00 – 22:00.
For de seksjoner som har gasstilkoblingspunkt på balkong skal gassgrill forskriftsmessig/forsvarlig tilkobles byggets faste gassanlegg.
Det er ikke tillatt med grilling på utearealer. Det er ikke tillatt å installere eller bruke boblebad ell. på utearealer, balkonger og terrasser.

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å plassere og ha plassert reklameskilt, logoer og lignende for sin/leietakernes virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Det skal ikke betales vederlag for denne retten. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram. Næringsseksjonenes eventuelle bruk av utearealer utenfor næringsseksjonene forutsetter avtale med Tjuvholmen Infrastruktur og/eller annen rettighetshaver til slik grunn. Sameiet kan ikke motsette seg bruk av utearealer til uteservering eller gatesalg.

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

Deler av utearealet vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

o-O-o

Bilag 1 - Liste over seksjonene med eierbrøker

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

SAMEIET DYNA BRYGGE 3,5,7 OG 9

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært sameiermøte den 18. juni 2020

Tjuvholmen, Oslo

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

1. Innledning

1.1. Husordensreglene har blitt vedtatt av sameiermøtet for at alle beboere skal ha et trygt og godt bomiljø.

1.2. Med et godt bomiljø mens et vennlig og uhøytidelig miljø hvor beboere tar godt vare på hverandre og fellesarealene og at man tar hensyn til at man lever i et tett felleskap under ett tak.

1.3. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Myndighet og ansvar

2.1. Sameiets høyeste organ Sameiermøte har vedtatt disse Husordensreglene og alle beboere/seksjonseiere er ansvarlig for at de overholdes av husstanden, herunder eventuelle fremleietakere, og de som gis adgang til seksjonen og tilhørende fellesarealer.

2.2. Uttrykket «beboer» og «sameier» benyttes om hverandre med samme betydning i dette reglementet.

2.3. Styret har fullmakt fra sameiermøte til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2.4. Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor eller har tilgang over tid til seksjonseiers leilighet har fått utlevert og har kjennskap til husordensreglene.

2.5. Meldinger/pålegg fra styret til beboerne skal etterkommes uten ubegrunnet opphold. Skriftlig meldinger skal ansees å være levert enten ved leveranse i seksjonens postkasse i bygget, på dør eller ved epost som er registret hos forvalter eller sameiet.

3. Fellesarealer

3.1. Alle beboere plikter å bidra til et trygt, rent og ryddig miljø i fellesarealene. Se også punkt 16 under.

3.2. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes i papircontainere i søppelrommet. Heller ikke aviser, blader ol. skal legges på bord eller andre steder i entréen.

3.3. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utenfor innganger eller på fellesområdene. Askebeger skal benyttes.

3.4. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl eller annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer. Kostnader ved fjerning/vask/rens av diesel/oljesøl ol. fra biler og maskiner skal dekkes av seksjonseier som er ansvarlig for forurensingen, enten det er egne kjøretøy eller kjøretøy som benyttes av tjenesteleverandører.

3.5. I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall for kortere eller lengre perioder.

3.6. Utsmykning av foajéen på den enkelte sameiers initiativ er ikke tillatt.

3.7. Av hensyn til vask, generell adkomst og rømningssikkerhet er det ikke tillatt å ha større gjenstander stående i fellesarealene.

3.8. Det er ikke lov for seksjonseier og beboere å koble seg til det elektriske anlegget i fellesarealer eller boder.

3.9. Fellesganger og inngangspartier skal heller ikke benyttes som «garderobe» for klær, skotøy, leketøy, el.l. Sameiere med adkomst til samme felles innvendig gangareal kan seg imellom avtale at det i begrenset grad kan hensette mindre objekter for lagring av paraplyer, ol. samt utsmykking på vegg. Detter fordrer at samtlige angjeldende sameiere gir sitt samtykke. Det er mulig for sameier å trekke tilbake sitt samtykke uten begrunnelse på et hvilket som helst tidspunkt. Styret kan gi pålegg om fjerning av objekter, utsmykning ol. som etter styrets mening kan være til sjenanse for andre uansett om beboere har gitt gjensidig aksept. Spesielt vil alt som er eller kan være til hinder for fremkommelighet eller fører til økt brannfare kreves fjernet.

3.10. Sykler, sportsutstyr o.l. skal ikke under noen omstendighet hensettes i foajéen, trappe-huset eller i gangene. Det er plass med låsbare stativer for sykler og andre innretninger ute nord-øst for bygningen (mellom hus 83 og 84). Det vises for øvrig til punkt 10.

3.11. Beboerne skal ikke kaste avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3.12. Besøkende kan kun benytte fellesområdet når de er i følge med beboer.

3.13. Fakler, fyrverkeri og bruk av åpen ild er ikke tillatt på eller i nærheten av fellesarealer, som for eksempel foran dørpartier.

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

4. Balkonger

4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

4.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.

4.3. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, pappkartonger, sykler o.l. større gjenstander på balkongene dersom disse ikke er direkte relatert til bruken.

4.4. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til vedtektene og brannforskrifter, samt at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

4.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkong-gjerder, dog kan styret gi dispensasjon i spesielle tilfeller. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke. Styret er underlagt visse begrensninger

gitt av utbygger. Det henvises til kjøpskontraktene og vedtektene.

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

4.7. Varme/kjølepumper og liknende innretninger som har installasjon/utblåsning til balkong eller yttervegg kan bare installeres etter individuell søknad og skriftlig tillatelse fra styret i sameiet. Styret skal behandle slike søknader etter Vedlegg 1 «Instruks for styrets behandling av søknader om og krav til varme/kjølepumpeinstallasjoner».

4.8. Installering av boblebad og lignende på balkong er ikke tillatt. Det skal heller ikke sette ut blomsterkasser, oppbevaringskasser eller objekter som har en samlet vekt ut over det balkongen er godkjent for eller som påvirker balkonger under.

5. Leiligheter

5.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

5.2. Plumbo ell. må ikke benyttes ved tettet avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester (sameiets eiendomsforvalter) ved tettet avløp.

5.3. Kostnader til oppvarming og varmt vann er ikke fordelt etter forbruk. Det påhviler den enkelte sameier et ansvar for ikke å sløse med energi.

5.4. Vaskemaskiner, tørketromler ol. skal bare stilles opp på forskriftsmessige måte i egnede rom. Alle maskiner som kan vibrere skal stå på vibrasjonsdempere (leg-stoppers/gummiskåler, el.l).

6. Ro og orden

6.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.

6.2. I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne eller så høyt at det høres inn til nabo gjennom vegg eller fellesarealer.

6.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer. Dog må ovennevnte punkt. 6.1 og 6.2 overholdes.

6.4. Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 til 18.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til 16.00. Nabo med felles vegg og gulv skal varsles dersom det er større arbeider som går over mer enn en halv dag.

6.5. Ingen støy eller sjenerende bygningsaktiviteter skal foregå på søn- og helligdager.

6.6. Mating av fugler samt montering av fuglebrett/kasser er ikke tillatt.

7. Skilt, oppslag ol.

7.1. Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres. Midlertidig merking av ovennevnte er bare tillatt i kortere perioder på en til to uker.

7.2. Private oppslag utvendig eller innvendig kan kun henges opp av seksjonseiere og

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

8. Bredbånd, Internett og antenner

8.1. Samtlige leiligheter er knyttet til husets felles bredbåndsanlegg som kan distribuere TV, telefonsignaler og Internett. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

8.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, digitalt bakkenett, parabolantenner o.l. utenfor leilighetene inklusive på balkonger.

9. Søppel og avfall

9.1. Søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne i søppelrommet i samsvar med merket sorteringssystem.

9.2. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall, eller annet farlig avfall i søppelrommet eller utenfor.

9.3. Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

10. Boder

10.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier skal besørge renhold og plikter å holde boden låst.

10.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

10.3. Det er ikke lov å oppbevare antennelige væsker som bensin, diesel o.l. i bodene grunnet brannfare. Den som eier eller disponerer en bod, plikter for øvrig å følge alle pålegg fra brannmyndighet eller styretbrannvernansvarlig. Eier er ansvarlig ved utlån/utleie.

10.4. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene (se 3.8), dette inkluderer for ladning av el-kjøretøy av enhver art, inkludert el-sykler, sparkesykler, el-scootere ol.l.

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

11.1. Sameiere disponerer innendørsplasser i sykkelbod i Hus-83 mellom oppgang 3 og 5, samt tinglyst rett til et antall plasser i sykkelbodene i parkeringshuset. Sameiet disponerer videre plasser for sykler ute nord-øst for huset, langs veggen til Hus-84. Styret kan anvise andre plasser. For el-rullestol, se pkt. 11.7.

11.2. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i sykkelbod mellom oppgang 3 og 5 eller i parkeringshuset. Det er ikke tillatt å plassere sykler i foajé eller oppgang. Det som plasseres i sameiets bod-areal skal ikke blokkere rømningsveier. Sykler som festes til lyktestolper og lignende på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten varsel.

11.3. Sameiets sykkelbod mellom oppgang 3 og 5 skal kun benyttes til oppstilling av vanlige

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

11.4. Generelt er det er ikke avsatt plass til el-sykler eller ladding av slike i sameiet, da dette ikke var aktuelt på den tiden bygget ble tegnet. Beboerne må hensynta dette ved anskaffelse og bruk av el-sykler av ulike varianter, f.eks. ved å kjøpe varianter som har uttakbare batterier for ladning i leilighet.

11.5. El-scootere, el-sparkesykler, ståhjulinger, ol. (betegnet som el-sykler) skal ikke tas inn i bygget eller fellesarealene dersom de ikke er bærbare og kan tas inn i leilighet uten tilgrising av fellesarealer. Det presiseres at el-sykler eller andre el-kjøretøy ikke under noen omstendighet skal hensettes i ganger og foajé.

11.6. El-sykler skal, dersom de ikke kan henges i sykkelstativene (ref. 11.3), hensettes ute ved sameiets sykkelstativ nord øst for bygningen eller evt. i garasjeanlegget på seksjonseiers parkeringsplass. Se for øvrig 10.4.

11.7. Sameiet har etablert oppstillingsplass med ladeuttak for el-rullestol for personer som er bevegelseshemmede. Bruk av denne plassen er forbeholdt den/de som har fått skriftlig tillatelse etter søknad til styret. Styret skal behandle slike søknader etter Vedlegg 2 «Instruks for styrets behandling av søknader om og krav til bruk av oppstillingsplass for el-rullestoler».

12. Brannsikkerhet

12.1. Beboer er ansvarlig for å besørge brannsikkerhet i egen bolig. Styret er ansvarlig for å vedlikeholde brannsikkerheten i fellesarealene, men beboer plikter å gjøre seg kjent med rutiner og møte på møteplass ved alarm. Det er oppslag i begge oppganger.

12.2. Beboer plikter å gjøre seg kjent med brannslukningsutstyret og instruksene i Boligpermen. Se nettsiden http://boligperm.fdvweb.no/

12.3. Sprinkelkiler: I hver leilighet skal det ligge en kile eller lukketang for stenging av vanntilførsel gjennom sprinklerventiler. Det er eierens og beboeren sin plikt å gjøre seg kjent med hvor denne ligger til enhver tid og hvordan den brukes. Dette for å forhindre store vannskader i de tilfeller denne blir utløst ved et uhell. Utleiere plikter å påvise denne og forklare bruken overfor leietakere.

12.4. Det er sameiers plikt å sørge for at en slik kile eller lukketang finnes lett tilgjengelig i leiligheten til enhver tid og sørge for å skaffe ny dersom den skulle bli borte.

13. Dyrehold

13.1. Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til påtakelig sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å ha hunder som støyer til sjenanse for naboer på balkonger eller utenfor huset.

13.2. Dyreeier må ta behørig hensyn til renhold og hygiene. Dersom dyr med pels røyter eller det avsettes hår i heis og/eller tepper i fellesarealer skal seksjonseier fjerne dette uten opphold. Dette av hensyn til allergikere og generell trivsel.

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

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

14. Utleie

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

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

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

15. Inn- og utflytting

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

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

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

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

15.5. Se for øvrig punkt 18.

16. Adgang og trygghet

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

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

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

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

17. Meldeplikt

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

17.2. Beboers skal også så langt mulig og rimelig under omstendighetene forsøke å minske/ begrense skadeomfang dersom det er mulig.

17.3. For skader der skadeomfang kan begrenses ved å sette inn ytterligere tiltak skal beboer varsel sameiets vaktmester (sameiets eiendomsforvalter) som, etter avtale, bidrar med ytterligere skadebegrensende tiltak dersom det er mulig.

18. Sanksjoner

18.1. Seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiets eiendom eller andre seksjonseiernes eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommende seksjon.

18.2. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.

18.3. Dersom det ved inn- eller utflytting blir skader og/eller merker på vegg, tak, heis eller annet av sameiets eiendommer eller arealer, skal alle utgifter til å reparere eller utbedre slike skader bekostes av den som eier seksjonen som det flyttes ut eller inn av. Reparasjon/utbedring skal forestås av sameiet og være fullgod med samme standard som under bygging. Dersom seksjonseier ønsker å forestå utbedringen selv skal det kun skje etter skriftlig godkjenning av styret og kun dersom plan for fullgod utbedring foreligger. Styret vurderer på selvstendig grunnlag om evt. utbedring foretatt av seksjonseier er tilfredsstillende, og kan dersom det ikke er tilfelle, utføre videre arbeid for å få utbedringen fullgod.

18.4. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av husordens-reglene kan belastes seksjonseier av husstand som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være tilkalling av ordensvakt, utrykning, megling, telefonutgifter, etc.

19. Endringer

19.1. Sameiermøtet kan med rent flertall (50 %) endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

19.2. Styret og seksjonseier plikter å følge gjeldende Husordensregler.

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

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

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

(i) Styret får oversendt a) prosjektert installasjon m/angivelse av type, modell, plassering og rørføring; b) utkast til service avtale med anerkjent installasjonsfirma. Prosjektert installasjon skal tilfredsstille de krav som er angitt her.

(ii) Kontrakt og installasjon og serviceavtale skal inngås på det grunnlag styret har blitt gitt. Styret vil kunne kreve endringer/tilpasninger eller demontering dersom kriteriene angitt her ikke til enhver tid overholdes.

(iii) Varme/kjølepumpen skal være av høy kvalitet og fra en av leverandørene Daikin, Mitsubishi, LG, eller Panasonic. Pumpen skal ikke avgi mer enn 50 db i 1 meters avstand i stille vær. Det er seksjonseier som har ansvar for å dokumentere at denne støygrensen overholdes.

(iv) Utedelen av varme-/kjølepumpen skal monteres slik at den er minst mulig synlig utenfra (herunder bakkenivå, men også fra nabobygg uansett etasje). Avstand til nabos soverom skal hensyntas så langt som mulig.

(v) Utedelen skal monteres slik at vibrasjoner ikke overføres til bygningskonstruksjonen og med den beste lyddemping som er tilgjengelig.

(vi) Utedelen skal kles inn på en slik måte at den visuelt ikke fremstår som en varme/kjølepumpe, men et balkongskap, el.l. Fargen skal enten være mørk som i fasadens marmor eller mahogni/mørkt tre. Styret skal kunne gi pålegg om innkledningen dersom denne oppfattes som generende for det visuelle inntrykket av Hus 83 uansett hvorfra den betraktes.

(vii) Pumpen skal ha en «stille» eller «natt» modus/tilsvarende som skal brukes etter kl. 23:00 og frem til kl. 08:00. Gjentatte brudd på dette kan medføre krav om demontering av anlegget.

(viii) Seksjonseieren skal inngå serviceavtale med installasjonsfirma/tilsvarende som utfører services med rens/utskifting av filter i konvektorene (inne delen) samt service på ute-enhet minst hvert annet år. Deler som er slitt og gir opphav til støy skal skiftes. Sameiet skal får tilgang til underskrevet serviceavtale og på forespørsel få tilgang til service rapporter.

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

Vedtatt på ordinært årsmøte 18.06.2020.

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

Innledning

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

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

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

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

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

i) Bruker

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

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

ii) Behov

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

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

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

iii) Prioritering:

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

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

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

iv) Bruk:

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

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

v) Vederlag for bruk:

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

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

Vedtatt på ordinært årsmøte 18.06.2020.

FERDIGATTEST - BOLIGBLOKK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt MNAL
Akersgata 7
0158 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201007560-49 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 17.09.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNA BRYGGE 3 - 9	Eiendom:	210/58
Tiltakshaver:	Tjuvholmen KS	Adresse:	Pb 1333 Vika, 0112 OSLO
Søker:	Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt MNAL	Adresse:	Akersgata 7, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

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

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

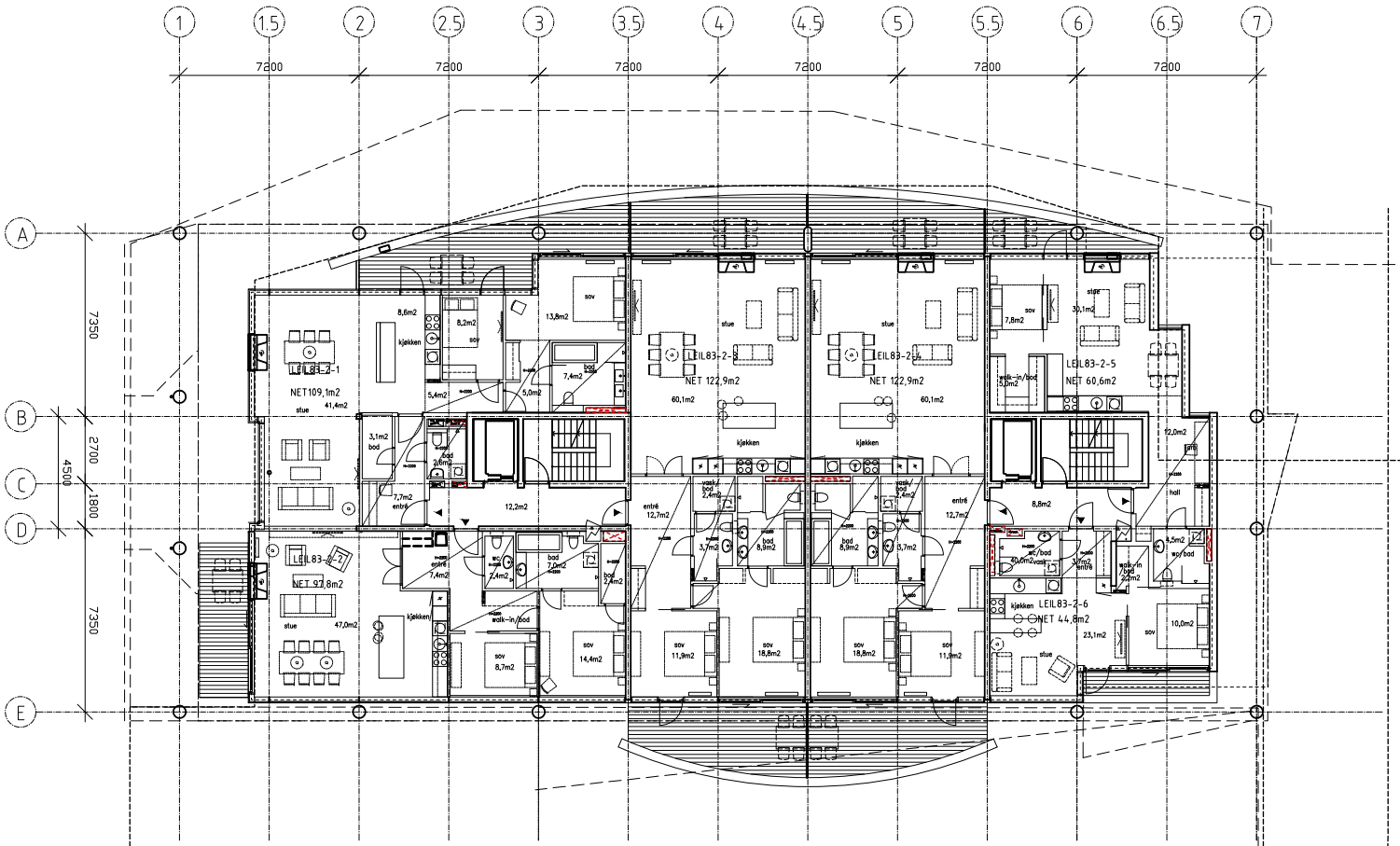
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.09.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

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

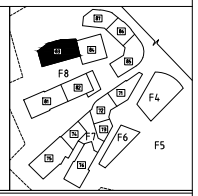
TEGNINGER 2.ETASJE



REV.	DATO	KORREKSJONER	SIGN.	KONTR.
D-06	07.02.12	REVIDERTE PLANER	KP	TR
D-05	08.12.11	REVIDERTE PLANER	KP	TR
~~D-04~~	~~01.12.11~~	~~REVIDERTE PLANER~~	~~KP~~	~~TR~~
D-03	16.11.11	REVIDERTE PLANER	KP	TR
D-02		REVIDERTE PLANER		

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER:	REVISJON	DATO:	MÅLESTOKK:
3580	83 A 23 02 PL 052 (HUS FAS SYSTEM ETASJE TYPE LØPENR.)	D-06	09.09.11	1:100 / A1
			FASE: FORPROSJEKT	

09
08
07
06
05
04
03
02
01
U1
K1
K2
K3
K4



TILTAKSHAVER / OPPDRAGSGIVER:

Tjuvholmen

Tjuvholmen Utvikling AS
P.b. 1333 - Vika
N-0112 Oslo
Tel: +47 815 68 666
www.tjuvholmen.com

PROSJEKT:	FELT:	Hus nr.	G.Nr.	Br.Nr.
TJUVHOLMEN	F8	83	210	12

PROSJEKTERENDE:

TORSTEIN RAMBERG AS SIVILARKITEKT MNAL

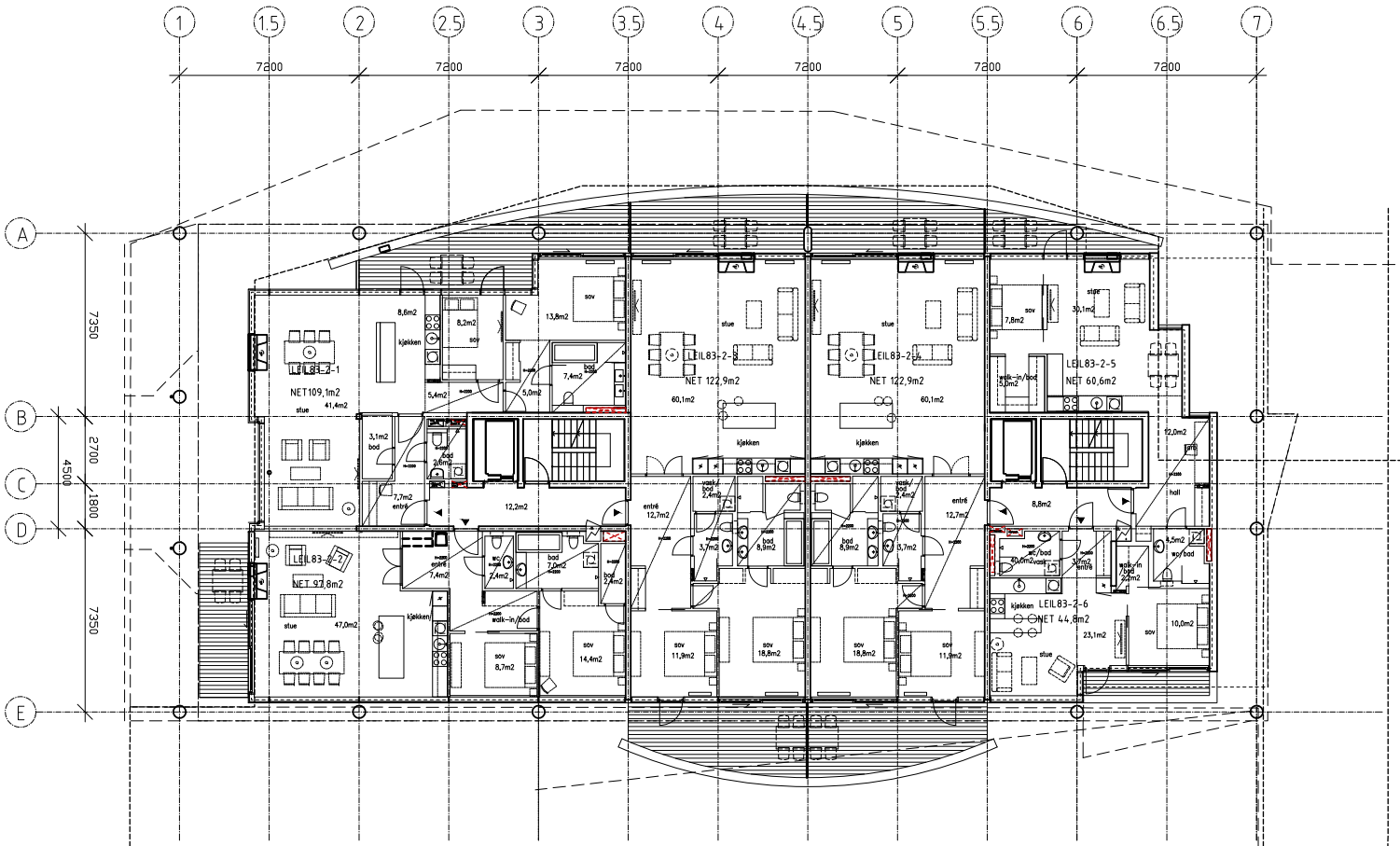
FAGKODE: A

ARK	TORSTEIN RAMBERG AS Sivilarkitekt MNAL	24 14 86 00
FAG	FIRMANAVN	TELEFON
FAG	FIRMANAVN	TELEFON
FAG	FIRMANAVN	TELEFON
FAG	FIRMANAVN	TELEFON

PLAN 02

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER:	SIGN.	KONTR.	DATO:	MÅLESTOKK:
3580	83 A 23 02 PL 052 (HUS FAS SYSTEM ETASJE TYPE LØPENR.)	KP	TR	09.09.11	1:100/ A1
		REVISJON: D-06		FASE: FORPROSJEKT	

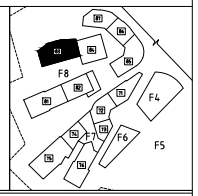
TEGNINGER



REV.	DATO	KORREKSJONER	SIGN.	KONTR.
D-06	07.02.12	REVIDERTE PLANER	KP	TR
D-05	08.12.11	REVIDERTE PLANER	KP	TR
~~D-04~~	~~01.12.11~~	~~REVIDERTE PLANER~~	~~KP~~	~~TR~~
D-03	16.11.11	REVIDERTE PLANER	KP	TR
D-02		REVIDERTE PLANER		

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER:	REVISJON	DATO:	MÅLESTOKK:
3580	83 A 23 02 PL 052 (HUS FAS SYSTEM ETASJE TYPE LØPENR.)	D-06	09.09.11	1:100 / A1
			FASE: FORPROSJEKT	

09
08
07
06
05
04
03
02
01
U1
K1
K2
K3
K4



TILTAKSHAVER / OPPDRAGSGIVER:

Tjuvholmen

Tjuvholmen Utvikling AS
P.b. 1333 - Vika
N-0112 Oslo
Tel: +47 815 68 666
www.tjuvholmen.com

PROSJEKT:	FELT:	Hus nr.	G.Nr.	Br.Nr.
TJUVHOLMEN	F8	83	210	12

PROSJEKTERENDE:

TORSTEIN RAMBERG AS SIVILARKITEKT MNAL

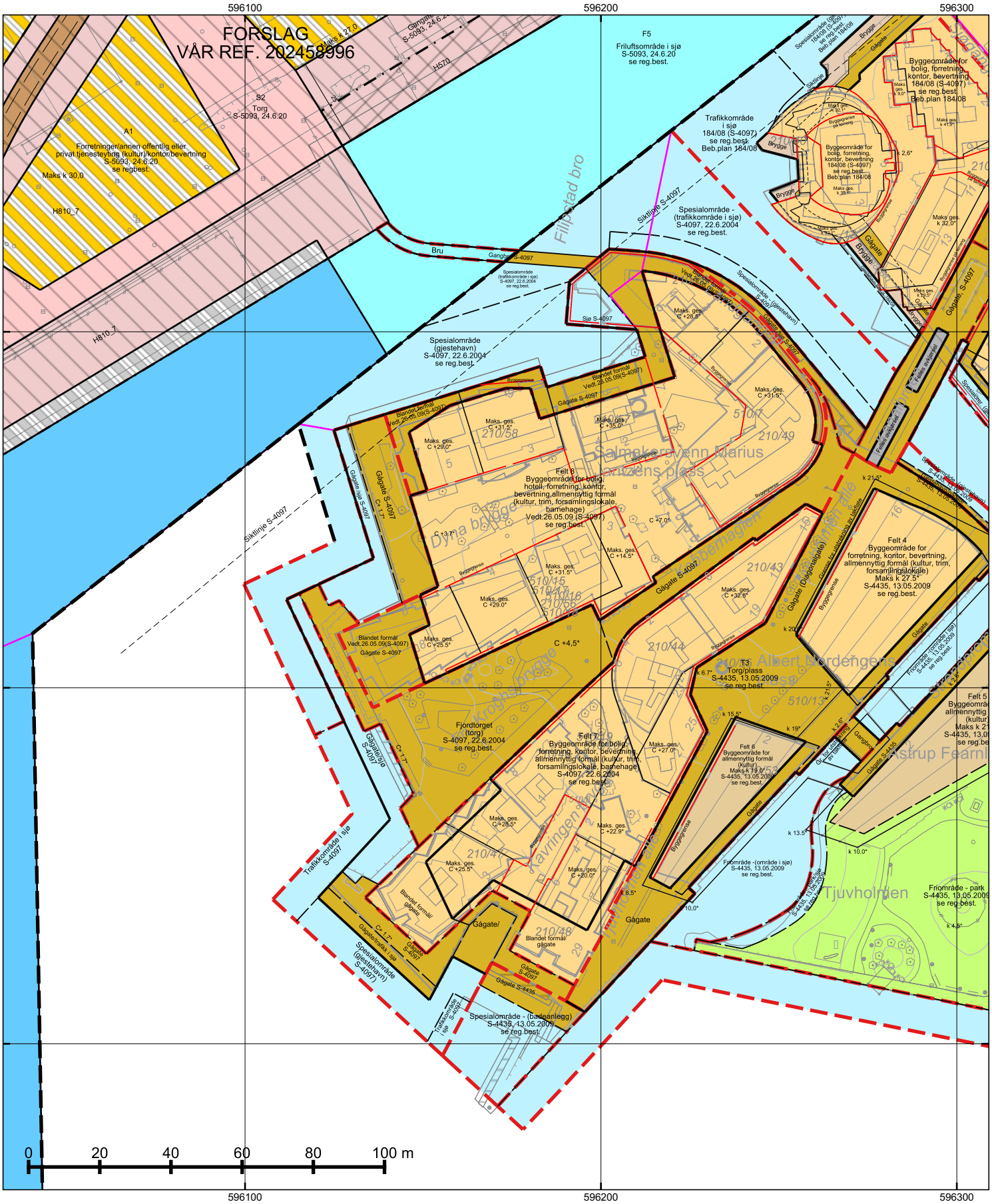
FAGKODE: A

ARK	TORSTEIN RAMBERG AS Sivilarkitekt MNAL	24 14 86 00
FAG	FIRMANAVN	TELEFON
FAG	FIRMANAVN	TELEFON
FAG	FIRMANAVN	TELEFON
FAG	FIRMANAVN	TELEFON

PLAN 02

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER:	SIGN.	KONTR.	DATO:	MÅLESTOKK:
3580	83 A 23 02 PL 052 (HUS FAS SYSTEM ETASJE TYPE LØPENR.)	KP	TR	09.09.11	1:100/ A1
		REVISJON: D-06		FASE: FORPROSJEKT	

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

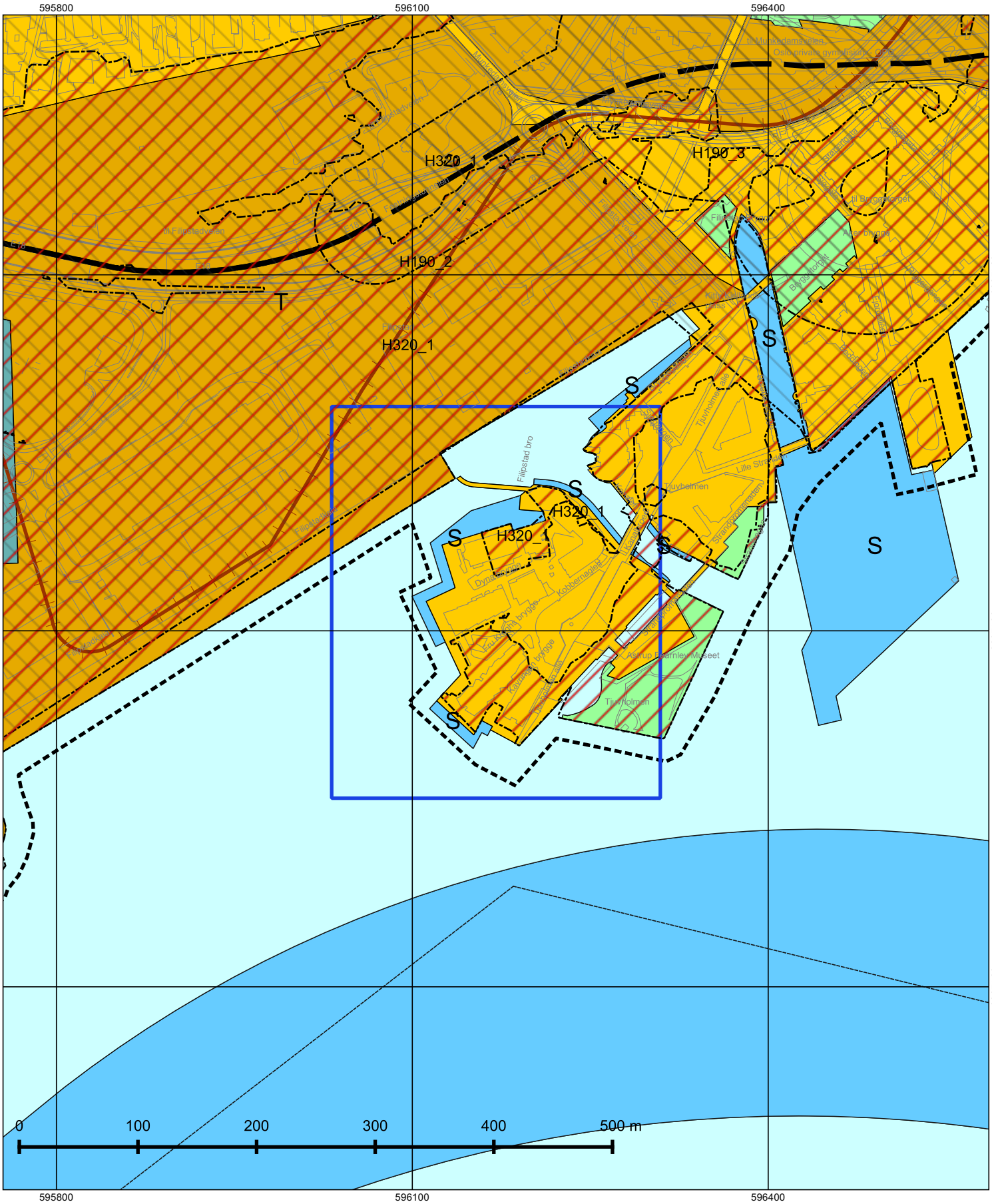
PlottID/Best.nr: 327032/ 86505420
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005500
Adresse: FRU KROGHS BRYGGE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 210/56

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327032/86505420
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005500

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



V260509

Oslo

V260509

TJUHOLMEN, Felt 1 og 8. Mindre vesentlig reguleringsendring. Reguleeringsplan S-4097 for Tjuholmen endres slik at hotellformål i felt 1 flyttes til Felt 8.

Vedtaksdato: 26.05.2009
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200812925
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200812925

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-4097, VEDTATT 22.06.2004, TJUVHOLMEN
Gnr. 210, bnr. 12 M.FL.

Foreslåtte tilføyelser er vist med ***uthevet kursiv***.
Foreslåtte opphevelser står som ~~gjennomstreking.~~

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

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

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

§ 4. *Generelle bestemmelser*
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der hvor annen avgrensning ikke er angitt er byggegrense lik formålsgrense. Mot diagonalgaten, T1, T2 og T3 skal bygningene plasseres i byggegrensen. Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet. Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.
Eventuelle glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal, det vil si uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde. Utkraginger er vist på planen. Arkader er ikke vist på planen, men sikres i bestemmelsene.
Det tillates maksimum 20 % boliger i 1.etasje mot diagonalgaten, T1,T2 og T3 samt området fra T2 og mot Stranden på Aker Brygge.
Det tillates ikke mer enn 6 000 m2 T-BRA forretning totalt inkludert tilhørende arealer.
Virksomhetene mot diagonalgaten og torgene skal ha innganger fra disse. Det tillates i tillegg innganger fra andre sider. Det skal etableres en barnehage innenfor planområdet. Barnehagen lokaliseres i bebyggelsens 1.etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal. Det skal dokumenteres at utformingen av gater, plasser, bebyggelse og utomhusareal er i tråd med designprogrammet for området. Tilhørende temahefter beskrevet i designprogrammet skal foreligge ved rammesøknad.
Det skal legges til rette for en variasjon i leilighetstyper. Det tillates inntil 60 % 2 roms leiligheter eller mindre, hvorav maksimum 10 % kan være 1 roms leiligheter.

§ 5. *Utforming*
Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet, med variasjon i fasadeløp og dimensjonering, material- og fargebruk. Bebyggelsen på Akerodden skal utformes slik at den blir et bindeledd mellom den massive bebyggelsen på Aker Brygge og den lettere bebyggelsen på Tjuvholmen.
Bebyggelsen på Tjuvholmen skal gi et lyst og lett uttrykk.
Bebyggelse på Akerhaven skal i sin utforming og volumoppbygging ta hensyn til siktlinje mot Rådhuset. Det tillates innpasset takterrasser. Nødvendige sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke til gesimshøyden, men disse skal ha en transparent utforming. Takoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Takoppbygg tillates for heisoppbygg, trapper, nødvendige tekniske installasjoner og rom for værbeskyttelse naturlig tilhørende takterrasser. Takoppbygg skal begrenses til 3

meter over regulert byggehøyde og utgjøre maksimum 10 % av hvert tak og 20 % for hotellet. Takoppbygg for heis kan tillates inntil 4 meter over regulert byggehøyde. I felt 1 skal del av bebyggelsen som ligger mellom angitte coter c+35,5 og c+18,5 avtrappes etasjevis, jevnt fordelt mellom de angitte høydene.

§ 6. *Felt 1, 2, 3, 4, 7 og 8*

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

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

I felt 2 skal det være et åpent gårdsrom på minimum 300 m2 fra og med 3.etasje og oppover.

Gårdsrommet kan ikke overbygges. I felt med byggeområde over trafikkområder skal det være minimum 4 meter fri høyde under utkragingen. I felt med byggeområde over vann skal det være minimum 7 meter fri høyde under utkragingen.
Arkader skal utformes etter forholdstallet 2 bredde / 3 høyde. Inne i arkadene tillates nedsenkede volumer i maksimalt 1 / 3 av arkadens lengde og maksimum halve bredde med minimum fri høyde 3 meter over gangareal. Den frie høyden er gjennomsnitt av innerste og ytterste høyde ved veggliv i arkaden.
Gangarealet under arkadene skal opparbeides som del av tilliggende gate / plass. Mot plassene T1, T2 og T3 og diagonalgaten tillates arkader. I tillegg kan 1.etasjene mot disse plassene og diagonalgaten utvides i 1.etasje ut over formålsgrensen med overdekkede utearealer / baldakiner / sesongbaserte installasjoner for servering. I felt 1 skal det være arkade i 2 / 3 av fasadelengden mot vest, nord for byggegrensen som deler feltet i to. Arkaden skal være minimum 3 meter bred.
Inngangspartier og konstruksjoner tillates der det ikke er i konflikt med bruken av trafikkområdet.
Areal mellom bebyggelsen og offentlig trafikkområder skal opparbeides som del av tilliggende gate/ torg.

Balkonger kan krage ut over byggegrense innenfor formålsgrensen. Balkonger kan i tillegg krage ut over formålsgrensen med maksimum 1 meter på disse angitte stedene:
Felt 1: Mot Filipstad, innenfor siktlinje fra Bryggetoget som er definert på plankartet.
Felt 2: På strekningen mot Pipervika der trafikkområdet er utvidet til en plass.
Felt 3: På strekningen mot Fonteneplassen, T2.
Felt 7: På strekningen som vender mot den store åpningen i bebyggelsen i felt 8 (den indre parken).
Mot diagonalgaten, T1,T2 og T3 gjelder dette fra 3.etasje og oppover, ellers fra 2.etasje og oppover.

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

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

§ 7. *Felt 5 og 6*

For felt 5 skal tillatt bruksareal ikke overstige 3 000 m2 T-BRA. Ubebygd areal skal opparbeides slik at det framstår som del av tilliggende parkområde.
For felt 6 skal tillatt bruksareal ikke overstige 2 300 m2 T-BRA.

§ 8. *Offentlige trafikkområder*

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

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

§ 9. *Friområde (park)*

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

§ 10. *Spesialområde (gjestehavn)*

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

§ 11. *Fellesområde*

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

§ 12. *Parkering*

All bilparkering skal skje under terreng. Det tillates maksimalt 1 000 parkeringsplasser.
Til boligene skal det etableres minimum 700 parkeringsplasser. Maksimalt antall plasser til andre formål skal ikke overstige 300 plasser. Det tillates biloppstillingsplasser etter følgende norm:

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

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

§ 13. *Utomhusplan*

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

§ 14. *Rekkefølgebestemmelser*

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

Før et felt gis brukstillatelse, skal tilliggende gate med minst halve bredde samt minst halve tilliggende plass være ferdigstilt.

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

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

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

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

§ 15. *Oppfølgingsprogram*

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

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

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

S-4097

Oslo

S-4097

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

Vedtaksdato: 22.06.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200301524

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Temahefter ligger i sak 200601072.

Knytning(er) mot andre planer: 18408, 200301524

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TJUVHOLMEN GNR. 210 BNR. 12 MFL.

§ 1. *Avgrensning*

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

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

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

§ 3. *Plankrav*

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

§ 4. *Generelle bestemmelser*

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

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

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

§ 5. *Utforming*

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

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

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

§ 6. *Felt 1, 2, 3, 4, 7 og 8*

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

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

I felt 2 skal det være et åpent gårdsrom på minimum 300 m^2 fra og med 3.etasje og oppover. Gårdsrommet kan ikke overbygges. I felt med byggeområde over trafikkområder skal det være minimum 4 meter fri høyde under utkragingen. I felt med byggeområde over vann skal det være minimum 7 meter fri høyde under utkragingen.
Arkader skal utformes etter forholdstallet 2 bredde / 3 høyde. Inne i arkadene tillates nedsenkede volumer i maksimalt 1 / 3 av arkadens lengde og maksimum halve bredde med minimum fri høyde 3 meter over gangareal. Den frie høyden er gjennomsnitt av innerste og ytterste høyde ved veggliv i arkaden.
Gangarealet under arkadene skal opparbeides som del av tilliggende gate / plass. Mot plassene T1, T2 og T3 og diagonalgaten tillates arkader. I tillegg kan 1.etasjene mot disse plassene og diagonalgaten utvides i 1.etasje ut over formålsgrensen med overdekkede utearealer / baldakiner / sesongbaserte installasjoner for servering. I felt 1 skal det være arkade i 2 / 3 av fasadelengden mot vest, nord for byggegrensen som deler feltet i to. Arkaden skal være minimum 3 meter bred.
Inngangspartier og konstruksjoner tillates der det ikke er i konflikt med bruken av trafikkområdet. Areal mellom bebyggelsen og offentlig trafikkområder skal opparbeides som del av tilliggende gate / torg.

Balkonger kan krage ut over byggegrense innenfor formålsgrensen. Balkonger kan i tillegg krage ut over formålsgrensen med maksimum 1 meter på disse angitte stedene:
Felt 1: Mot Filipstad, innenfor siktlinje fra Bryggetoget som er definert på plankartet.
Felt 2: På strekningen mot Pipervika der trafikkområdet er utvidet til en plass.
Felt 3: På strekningen mot Fonteneplassen, T2.
Felt 7: På strekningen som vender mot den store åpningen i bebyggelsen i felt 8 (den indre parken).
Mot diagonalgaten, T1,T2 og T3 gjelder dette fra 3.etasje og oppover, ellers fra 2.etasje og oppover.

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

§ 7. *Felt 5 og 6*

For felt 5 skal tillatt bruksareal ikke overstige 3 000 m^2 T-BRA. Ubebygd areal skal opparbeides slik at det framstår som del av tilliggende parkområde.
For felt 6 skal tillatt bruksareal ikke overstige 2 300 m^2 T-BRA.

§ 8. *Offentlige trafikkområder*

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

Det tillates en bro som binder sammen takene i feltene 4 og 6 med maksimum bredde 5 meter. Annet veiareal skal beplantes / opparbeides parkmessig. Annet veiareal langs atkomstveien tillates benyttet til bussparkering. Buss- og drosjeholdeplass kan etableres på offentlig veiareal innenfor atkomstområdet. Det skal etableres en bred fotgjengersone i Ruseløkkveiens forlengelse over atkomstområdet / trafikktorget. Under trafikkområde T3 tillates det innpasset inntil 1 200 m^2 BRA tilknyttet formål tilsvarende felt 6. Det tillates å etablere en brygge for rutebåt på østsiden av Akerodden eller ved annet offentlig trafikkområde, med tilhørende venteskur. Det tillates å etablere teknisk sentral under offentlig trafikkareal. Servicebrygge på regulert gjestehavn mellom Tjuvholmen og Tingvallautstikkeren tillates atkomst over området til servicebrygge på lik linje med øvrig næringsvirksomhet i området.

§ 9. *Friområde (park)*

I parken ved felt 5 (Skjæret) skal det plasseres skulpturer og installasjoner. Det tillates dessuten oppført en mindre bygning/ kiosk tilknyttet bading, friluftsliv og kulturaktiviteter (paviljong) med maksimum grunnflate på 30 m^2. Det skal etableres toaletter. Parken kan benyttes til kulturaktiviteter. Det tillates uteservering i Akerhaven på ca 1/3 av arealet langs gaten. Det tillates oppført en paviljong i forbindelse med uteserveringen med maksimum grunnflate på 30 m^2. Det tillates parkeringsanlegg under Akerhaven. Varelevering tillates over friområde: park.

§ 10. Spesialområde (gjestehavn)

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

§ 11. *Fellesområde*

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

§ 12. *Parkering*

All bilparkering skal skje under terreng. Det tillates maksimalt 1 000 parkeringsplasser.
Til boligene skal det etableres minimum 700 parkeringsplasser. Maksimalt antall plasser til andre formål skal ikke overstige 300 plasser. Det tillates biloppstillingsplasser etter følgende norm:

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

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

§ 13. *Utomhusplan*

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

§ 14. *Rekkefølgebestemmelser*

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

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

plass være ferdigstilt.

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

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

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

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

§ 15. *Oppfølgingsprogram*

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

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

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

LØSØRE 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:
Dyna brygge 5
Gnr. 210 Bnr. 58 Snr. 5 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0345

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 10 93 89

E-post: trond.nordahl.amundsen@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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