PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SALMAKERSVENN
MARIUS JANTZENS
PLASS 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

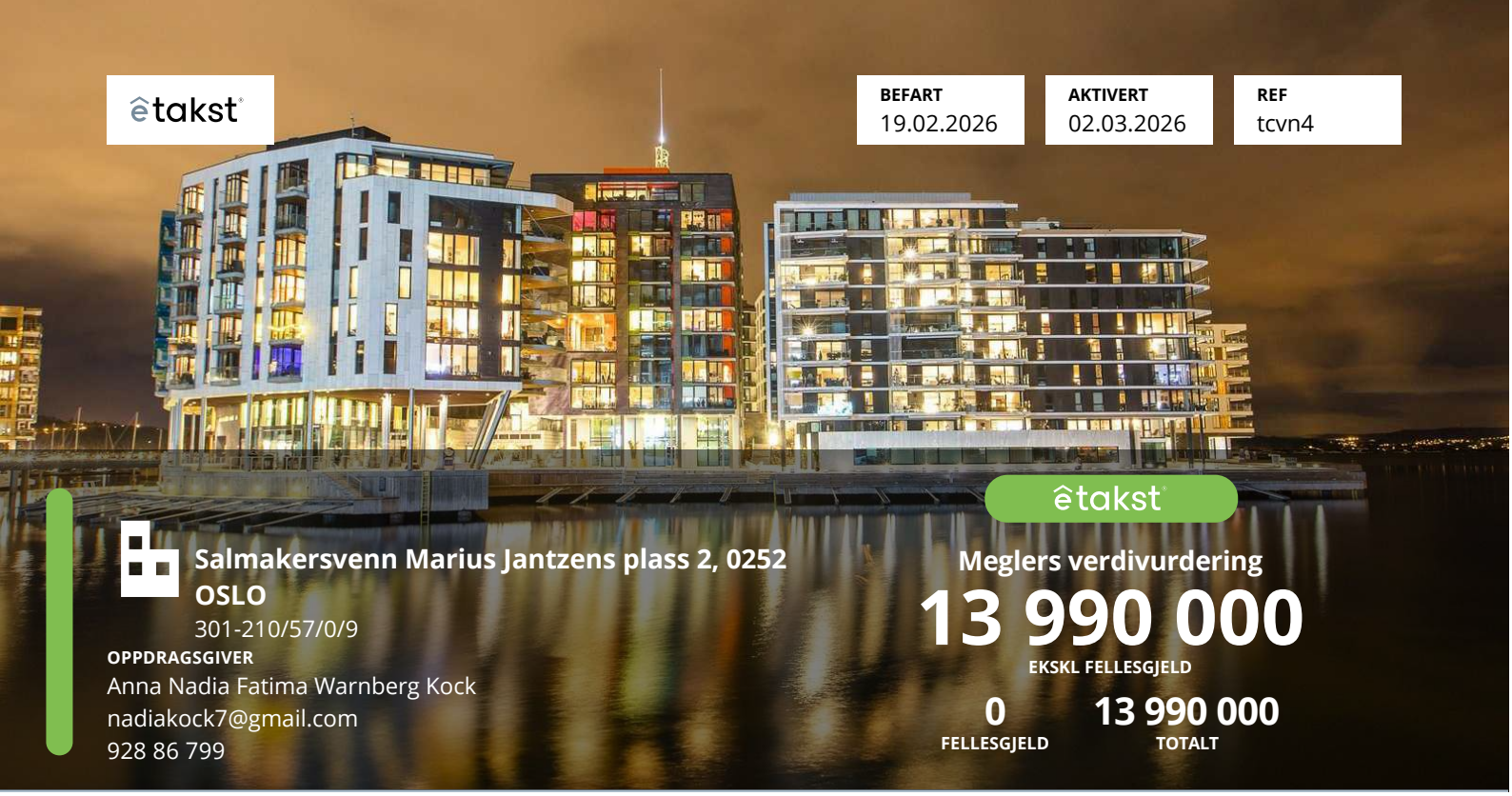
Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører i sameiet

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART	AKTIVERT	REF
19.02.2026	02.03.2026	tcvn4

Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2, 0252 OSLO

301-210/57/0/9

OPPDRAGSGIVER
Anna Nadia Fatima Warnberg Kock
nadiakock7@gmail.com
928 86 799

Meglers verdivurdering

13 990 000

EKSKL FELLESGJELD

0	13 990 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	544 m2
Byggeår	2013
Soverom	3
Etasje	3
Fellesutgifter	9 066
Formue	25 066

AREAL

BRA-i	83 m2	TBA	4 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	5 m2	ALH	- m2

Energimerke C

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Olav Selvaags Plass 4, 0252 Oslo	21.01.2025	14 550 000	87 019	14 637 019	2008	78 m²
Lille Stranden 7, 0252 Oslo	23.04.2025	15 200 000	90 675	15 290 675	2008	76 m²
Fru Kroghs Brygge 1, 0252 Oslo	18.12.2025	15 100 000	0	15 100 000	2014	74 m²

Dette er en rålekker 4-roms selveierleilighet med mange gode kvaliteter. Boligen ble delikat pusset opp i 2022 i regi av interiørarkitekt IDLU og har en attraktiv beliggenhet som hjørneleilighet i byggets 3. etasje. Her er det bl.a. balkong med sen kveldssol, et lekkert Schmidt kjøkken, 2 bad/wc og 3 soverom. Entréen er svært innbydende med gjennomførte farge- og materialvalg. I tillegg har leiligheten en garasjeplass med elbillader og bod på 5 kvm i bakkant.

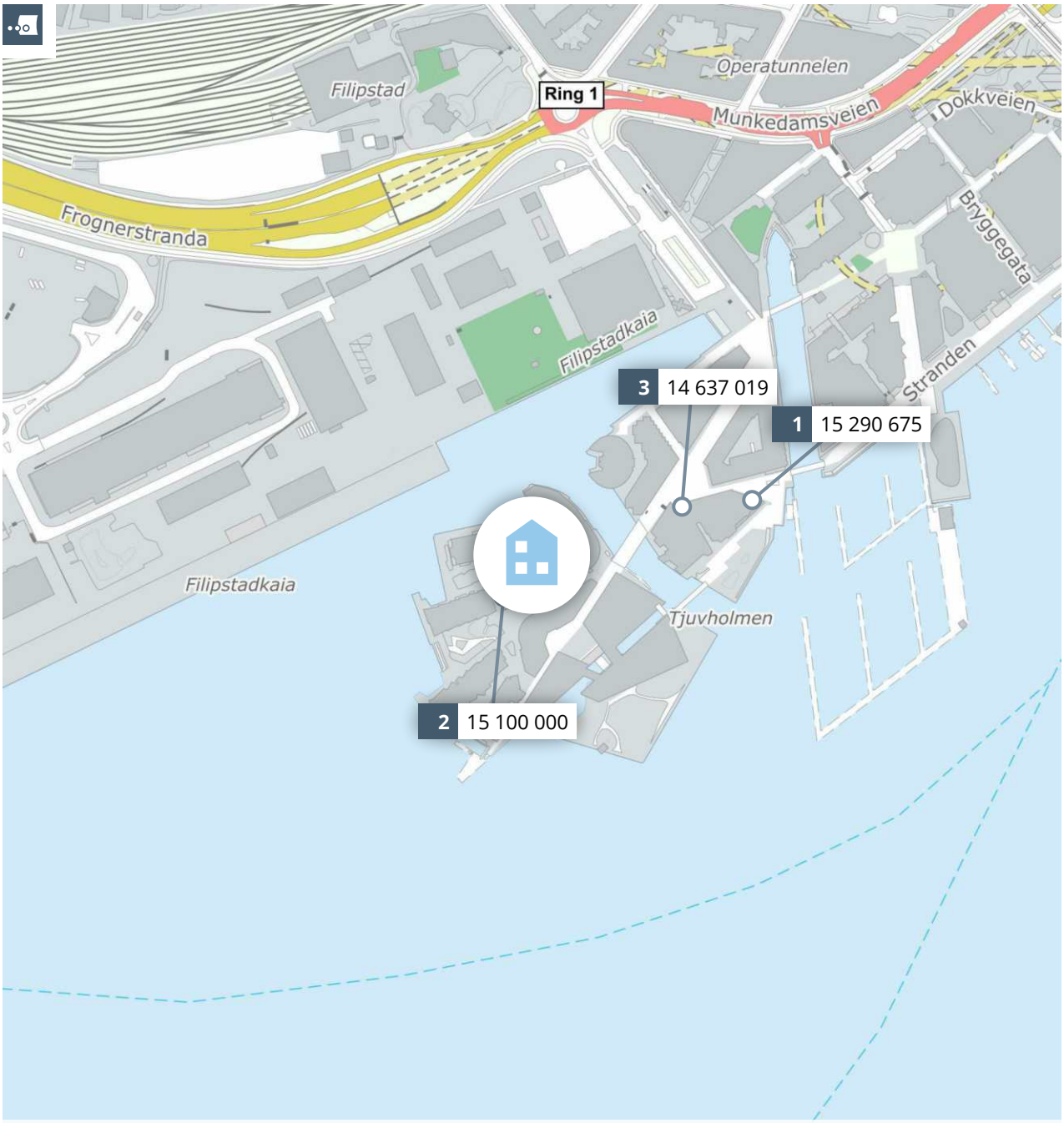
I sameiets 5. etasje er det en overbygget, felles terrasse med sittegrupper og utsikt mot vest. På toppen av bygget er det også en felles takterrasse med panoramautsikt og sol fra morgen til kveld.

MEGLER
Jon Kvisgaard
jon.kvisgaard@privatmegleren.no
+4790142000

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®



Meglers verdivurdering

SALMAKERSVENN MARIUS JANTZENS PLASS 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 02.03.2026

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: Jon Kvisgaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2, 0252 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 210 BNR 57 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FILIPSTAD

Verdivurdert til

13 990 000

-	13 990 000	168 554
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	5 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	9 066
Formue	25 066
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

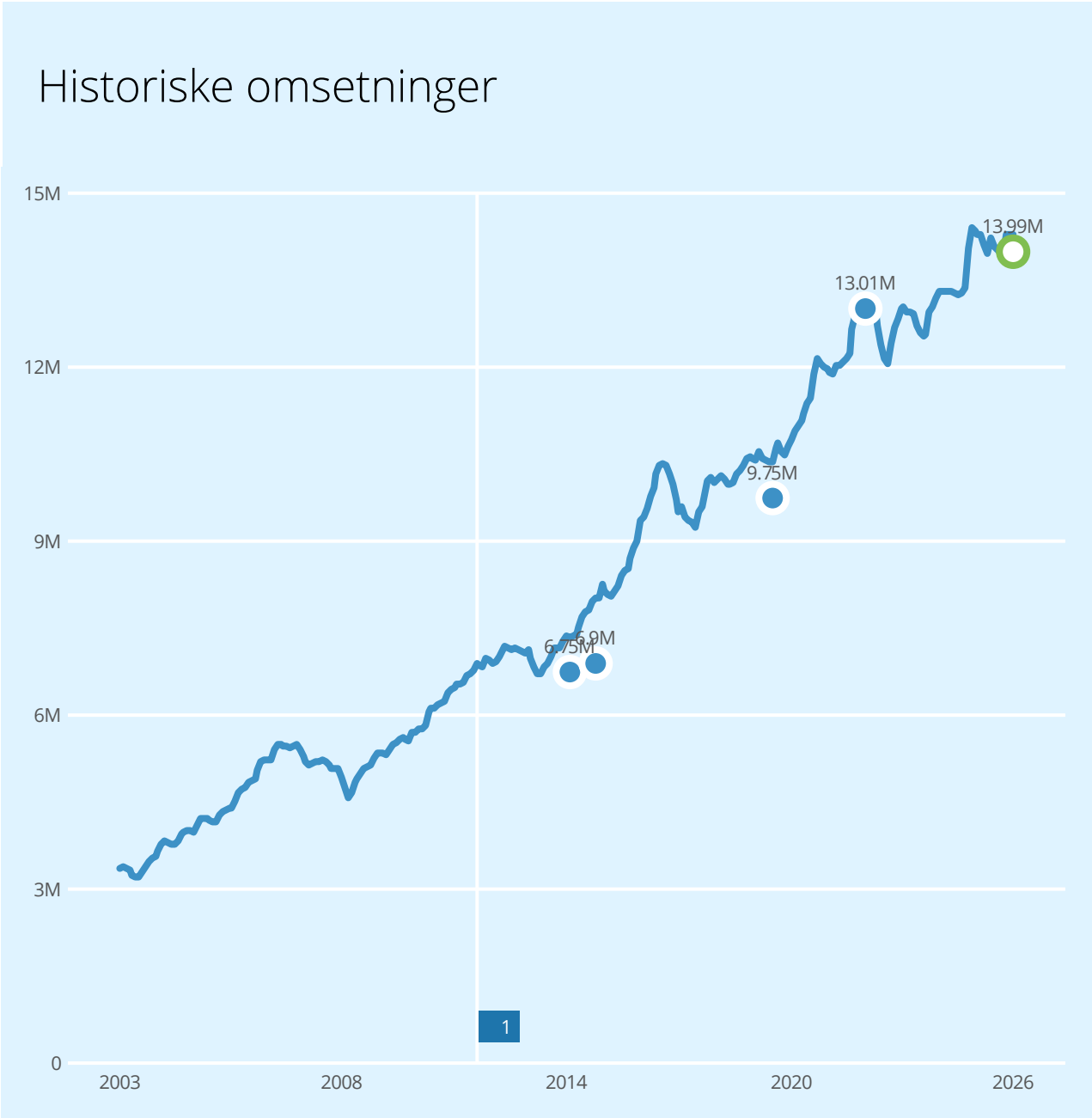
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lille Stranden 7 76 m² 2008 4. etg 2 sov	23.04.2025	14 800 000	**15 200 000**	90 675	15 290 675	**201 193**
2	Fru Kroghs brygge 1 74 m² 2014 8. etg 1 sov	18.12.2025	15 900 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**204 054**
3	Olav Selvaags plass 4 78 m² 2008 5. etg 2 sov	21.01.2025	13 950 000	**14 550 000**	87 019	14 637 019	**187 654**

Dette er en rålekker 4-roms selveierleilighet med mange gode kvaliteter. Boligen ble delikat pusset opp i 2022 i regi av interiørarkitekt IDLU og har en attraktiv beliggenhet som hjørneleilighet i byggets 3. etasje. Her er det bl.a. balkong med sen kveldssol, et lekkert Schmidt kjøkken, 2 bad/wc og 3 soverom. Entréen er svært innbydende med gjennomførte farge- og materialvalg. I tillegg har leiligheten en garasjeplass med elbillader og bod på 5 kvm i bakkant.

I sameiets 5. etasje er det en overbygget, felles terrasse med sittegrupper og utsikt mot vest. På toppen av bygget er det også en felles takterrasse med panoramautsikt og sol fra morgen til kveld.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.04.2022	04.05.2022	12.05.2022	12 100 000	13 000 000	5 996	13 005 996
05.12.2019		05.12.2019	-	9 750 000	-	9 750 000
15.11.2014		08.05.2015	7 290 000	6 900 000	0	6 900 000
01.09.2014		01.09.2014	-	6 750 000	-	6 750 000

Leiligheter til salgs i FILIPSTAD grunnkrets nå

33
leiligheter til salgs

14.9M
14.5M
13 975 000 Prisantydning i snitt
13.7M
13.3M
12.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Leiligheter solgt i FILIPSTAD grunnkrets siste 6 mnd

23
leiligheter solgt

13 107 000 Prisantydning i snitt
12 443 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
102
dager

for 4.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

168 554 Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2 Totalpris 13 990 000
166 935 FILIPSTAD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

123 011 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2,
0252 OSLO

OSLO kommune

gnr. 210, bnr. 57, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2336 **Referansenummer:** SQ6515

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygg antatt oppført etter teknisk forskrift 1997-2010 (TEK97:2007) ved bruk av overgangsbestemmelser. Prosjektet er godkjent 24.09.2010.

Selveierleilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Kombinasjonsbygg oppført i 2013. Fundamentert med støpte konstruksjoner til faste masser/søylefundamenter til havbunnen. Bærende konstruksjoner i stål og betong. Skillevegger av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein og later. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp, folie el. (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra byggeår.
Balkongdører i tre med 3-lags glass fra byggeår.

Slett entrédør fra byggeår.

Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue. Rekkverk av metall og glass. Dekke med treheller. Overbygget av overliggende balkong.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: flis
Vegger: malte flater, tapet
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,49 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Slette, malte dører (slag- og skyvedør). Foldedør i metall og glass.

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme bad

Garderobeskap i soverom og entré.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest.
Veggene har fliser. Stålplater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft ved dør.

Bad
Opprinnelig vaskerom/WC som er ombygget med dusj ved ukjent år.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Schmidt kjøkkeninnredning fra 2020. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og flis. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Åpne kobberrør på ett bad.
Rørskap i baderom.
Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Felles røropplegg er ikke vurdert.

Det er balansert ventilasjon (sentralt anlegg).

Radiatorer og røropplegg fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer i entré. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

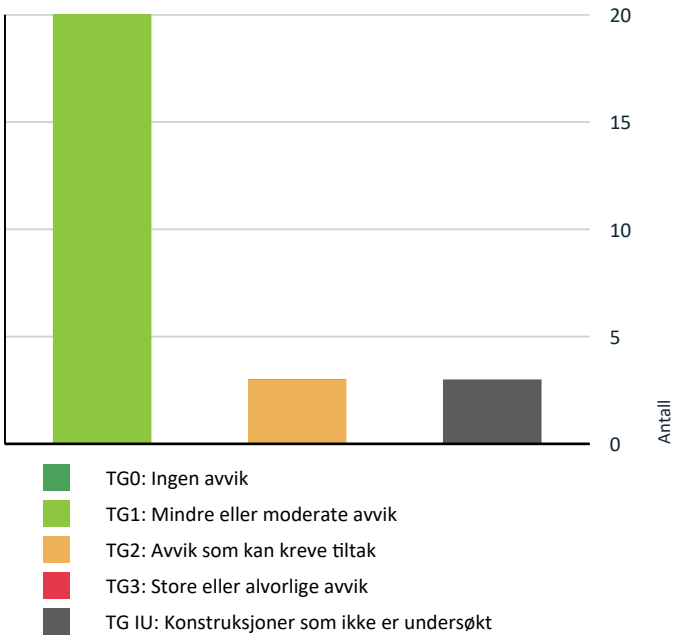
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere innvendig bod er nå en del av entré. Bruksendringen er søknadspliktig.
Tidligere omkledningsrom/mellomgang er nå en del av entré. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Varmesentral og varmtvann	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - parkett	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra byggeår.
Balkongdører i tre med 3-lags glass fra byggeår.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).
Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

TG 1 Dører

Slett entrédør fra byggeår.
Balkongdør fra byggeår med isolerglass.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen. Noe slark i dørvrider.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue. Rekkverk av metall og glass. Dekke med treheller. Overbygget av overliggende balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - parkett

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Stedvis noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men for å få TG1 må knirk utbedres. Behov for utbedring må vurderes av den enkelte.

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: flis
Vegger: malte flater, tapet
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,49 m.

Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at

undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol. Det er stedvis noe knirk i gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 13 over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige dører

Slette, malte dører.
Foldedør i metall og glass.
Malt skyvedør

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Stålplater i himling.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran. Ingen dokumentasjon utover ferdigattest.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Merknad: Det er sprekk i tolaettsetet

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft ved dør.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Prefabrikkert baderomskabin/-modul fra byggeår.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

3. ETASJE > BAD

Generell

Opprinnelig vaskerom/WC som er ombygget med dusj ved ukjent år.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Uegnet materialer ved innfesting av dusjvegg.
• Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Uegnede materialer må påregnes byttet.
• Borehull bør fuges med egnet tettemasse, men det endrer ikke tilstandsgraden. Det er usikker fremtidig funksjon. Jevnlig tilsyn anbefales.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Til informasjon: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til kravet ved etableringsår.
• Det er noe svakt fall på gulv i dusjsone.
• Sluket er ikke i senter av dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
• Pga svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Smøremembran synlig i klemring, men ikke rundt det hele.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Merknad: Tilluftsspalten ved dør er mindre enn bransjestandard og anbefalingen til Fagrådet for våtrom. Luftmengder er ikke målt.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det legges til grunn kabin fra byggeår. Vegger mot baderom er også fra fellesaral og annet baderom. Vegg mot gang har tekniske installasjoner.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Schmidt kjøkkeninnredning fra 2020. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og flis. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyrvakt.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Åpene kobberrør på ett bad.
Rørkap i baderom.
Stoppekraner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon (sentralt anlegg).

TG IU Varmesentral og varmtvann

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer og røropplegg fra byggeår.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i entré. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

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.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, i eiertiden iht. eier.
   Eventuelle arbeider av tidligere eier(e) er ikke kjent.

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for nybygg er fremvist.
   Samsvarserklæring for "Ombygging av hele installasjonen i bygningen, utført og kontrollert hele installasjonen. Installasjon av lamper, opplegg for tak /vegglampe/skinne, downlight opplegg - uten LED-enhet, led stripe" er fremvist.

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

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

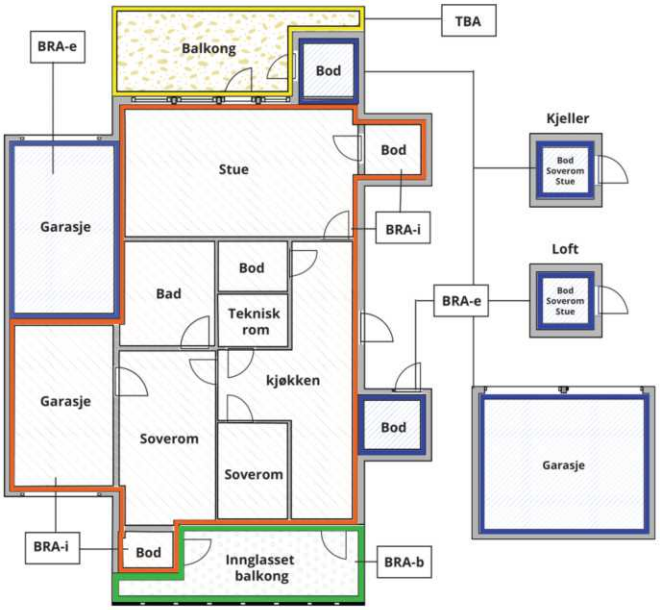
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
3. etasje	83			83	4
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**4**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad/vaskerom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod vist av eier (medtatt i BRA-e):
Bod: ca. 5 m²
Merk at boden har adkomst fra et annet bygg.

Iht. byggetegning og bygget sett fra kanalen, ligger leiligheten i 3. etasje. Dog har leiligheten bruksenhetsnummer H0206.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tidligere innvendig bod er nå en del av entré. Bruksendringen er søknadspliktig.
Tidligere omkledningsrom/mellomgang er nå en del av entré. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Div. overflateoppussing, rom-endring og fast garderobeinnredning. Tilbud/faktura fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	57		9	544 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2

Hjemmelshaver
Kock Anna Nadia Fatima Warnberg, Kock Henning Warnberg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass	82 / 3522	Bori	912751708

Felles formue
Kr. 25 066 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - sameiet

9 066 pr. mnd.

Parkering

Informasjon fås hos megler/i prospekt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

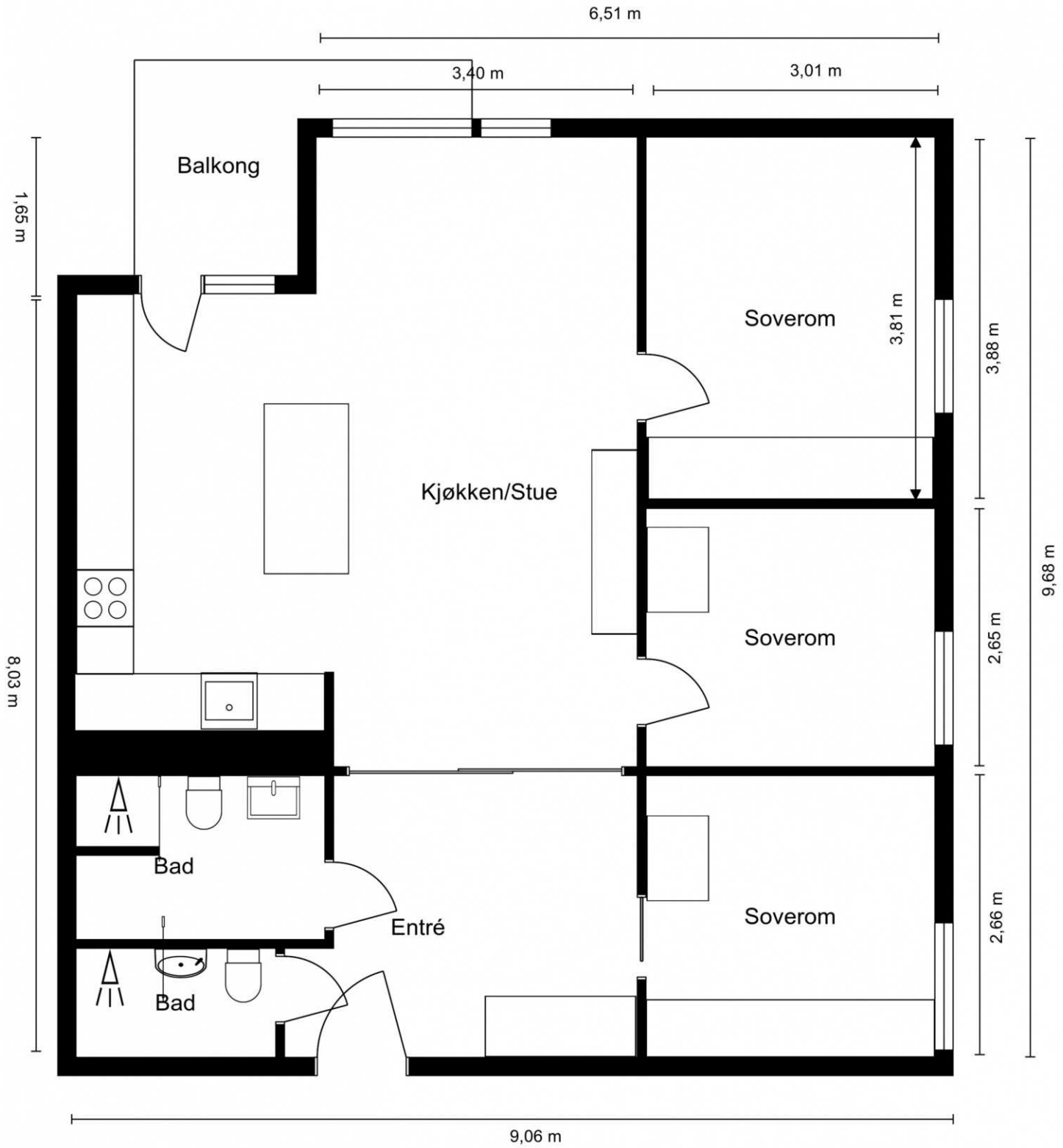
PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2

3. etasje



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250176

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Nadia Fatima Warnberg Kock	Henning Warnberg Kock

Gateadresse
Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2

Poststed	Postnr
Oslo	0252

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

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: 159250176

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

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: Det er gjennomført montering av spotter, lys skinner og LED-lys i forbindelse med oppgradering av leiligheten.

Arbeid utført av: Ski Elektro AS

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

Beskrivelse: 2 parkeringsplasser, begge med lade bokser

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250176

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250176

Tilleggskommentar

Boligen er betydelig oppgradert/renovert i 2022 med nye overflater, endring av planløsning (ikke søke berettiget) og oppgradering av belysning. Alt utført av fagpersoner og i regi av interiørarkitekt Ida Lundqvist (IDLU).

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: 159250176

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nadia Warnberg Kock	e8045002b795cec3ce8a999945639b3da5d0f1be	26.02.2026 14:31:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Warnberg Kock	81eaf2ebf20a51e0533eece4357a978d78de5092	19.02.2026 13:43:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250176

→ 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

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Nadia Warnberg Kock			2073
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
		nadiakock7@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☒ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Salmakersvenn Marius Jantzens Plass 2	0252 (Oslo)		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
2022-08-08	2022-12-31	2022-12-31	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022		Boligblokker

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Ski Elektro AS	Sandvollveien 88	1425 (Ski)	916760655
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
0	Mateusz Krawiec	990 87 587	post@skielektro.no

Beskrivelse

Ombygging av hele installasjonen i bygningen, utført og kontrollert hele installasjonen. Installasjon av lamper, opplegg for tak /vegglampe/skinne, downlight opplegg - uten LED-enhet, led stripe

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

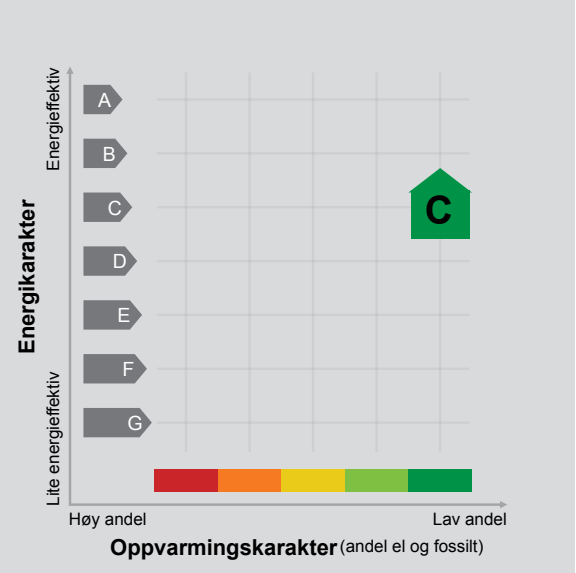
Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Przemyslaw Hibowski	2025-03-20	Elektronisk signert av Przemyslaw Hibowski. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

ENERGIATTEST

Adresse	Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2
Postnummer	0252
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300240851
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-95621
Dato	21.03.2025



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
- Spar strøm på kjøkkenet
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Veidekke Entreprenør AS
Postb.506 Skøyen
0214 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201007482-49 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 09.09.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	TJUVHOLMEN FELT 8, HUS 84	Eiendom:	210/12
Tiltakshaver:	Tjuvholmen KS	Adresse:	Pb 1333 Vika, 0112 OSLO
Søker:	Veidekke Entreprenør AS	Adresse:	Postb.506 Skøyen, 0214 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - TJUVHOLMEN FELT 8, HUS 84

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.

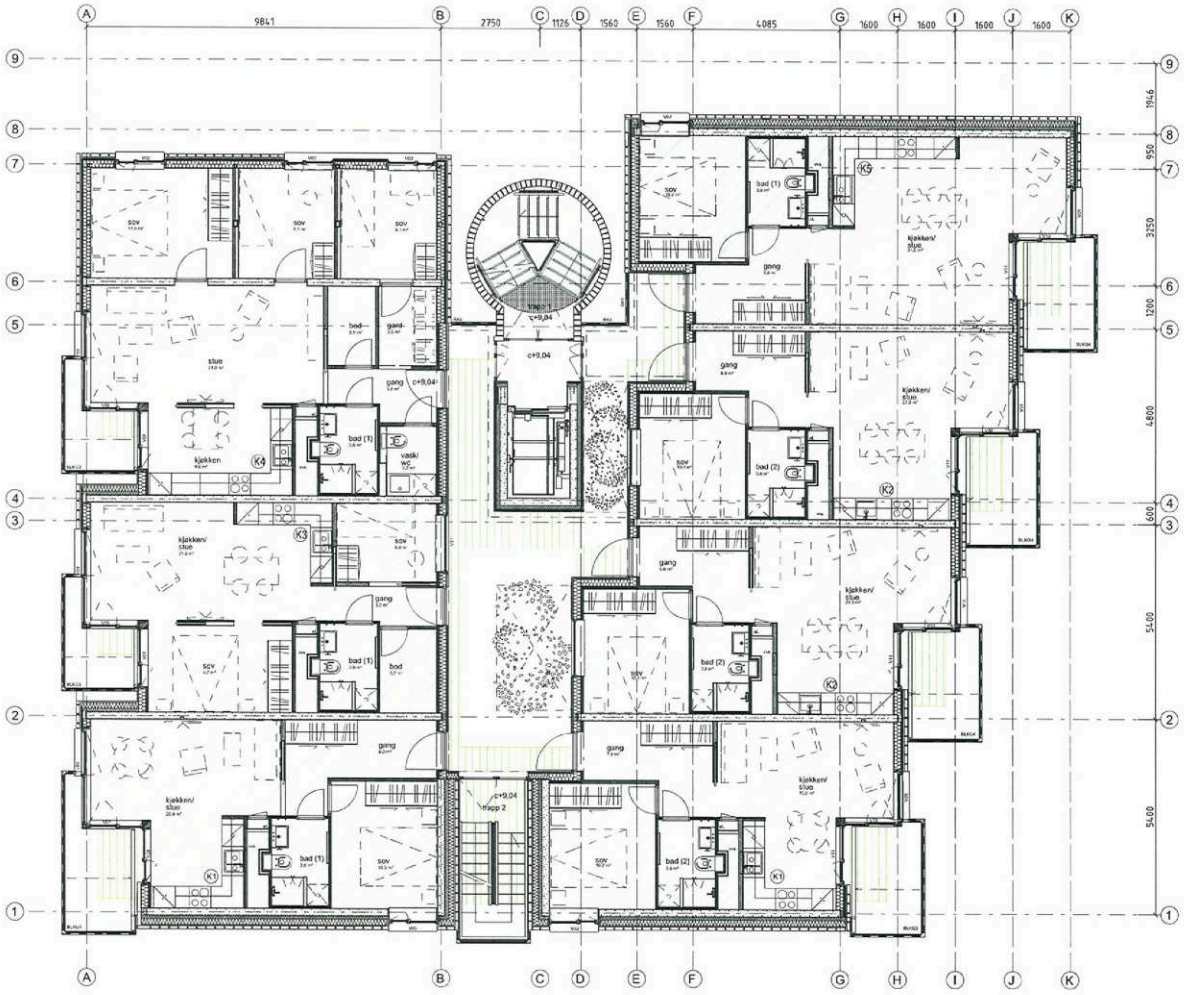
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.09.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

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



BRA BOLIG

OPA

OPA NY

PLAN 3 - 1:100 (A3)
BRA hele etasje = 400.9m2
OPA hele etasje = 35.8m2

E4-3/12

TJUVHOLMEN - HUS 84 - AREALER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Line Skjørberg
SALMAKERSVENN MARIUS JANTZENS PLASS 2

Dato: 21.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501688
8173133

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 57

Vi viser til bestilling av 20241121 for SALMAKERSVENN MARIUS JANTZENS PLASS 2.

GNR. 210 BNR. 57

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.10.2013.

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

543 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

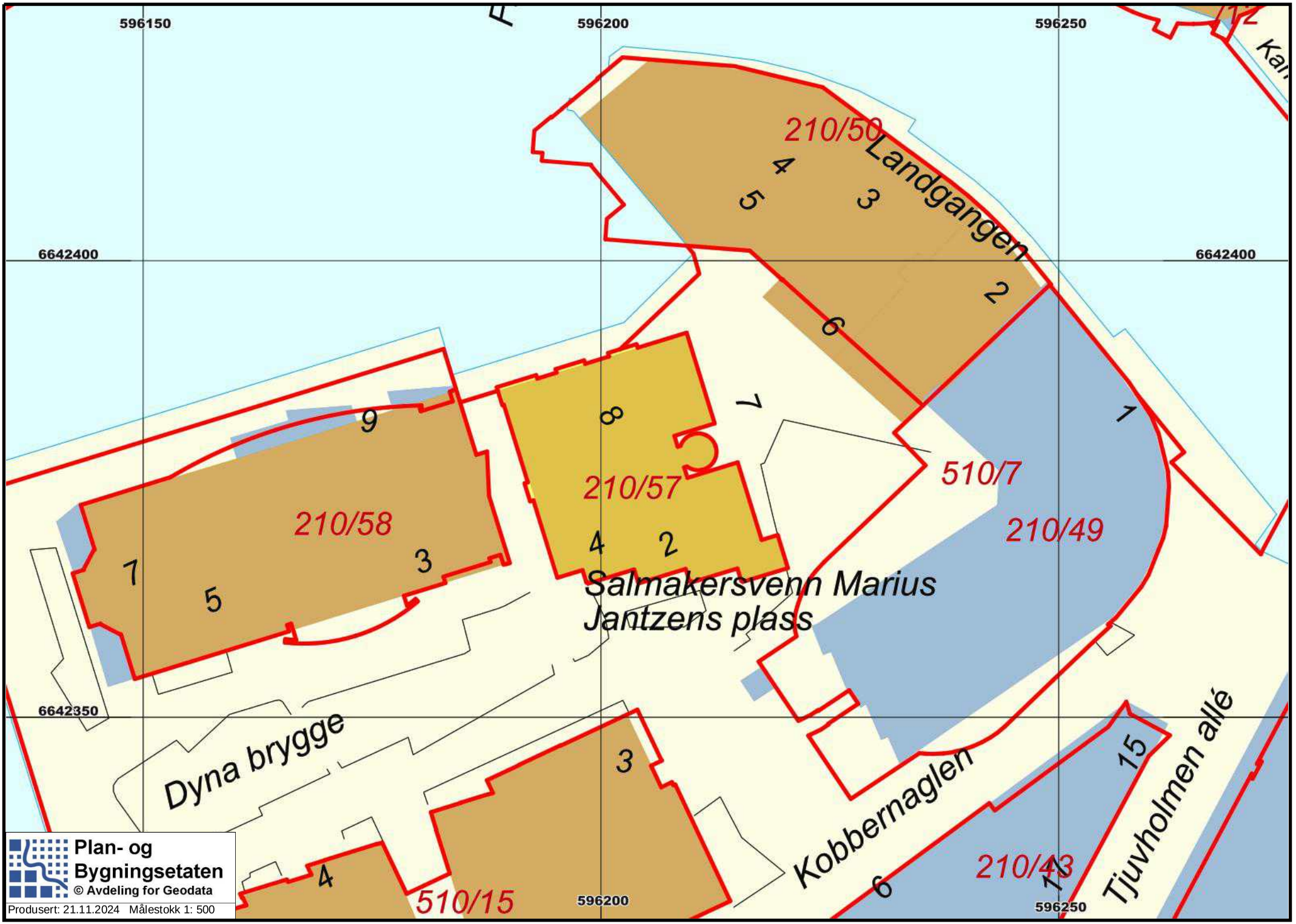
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

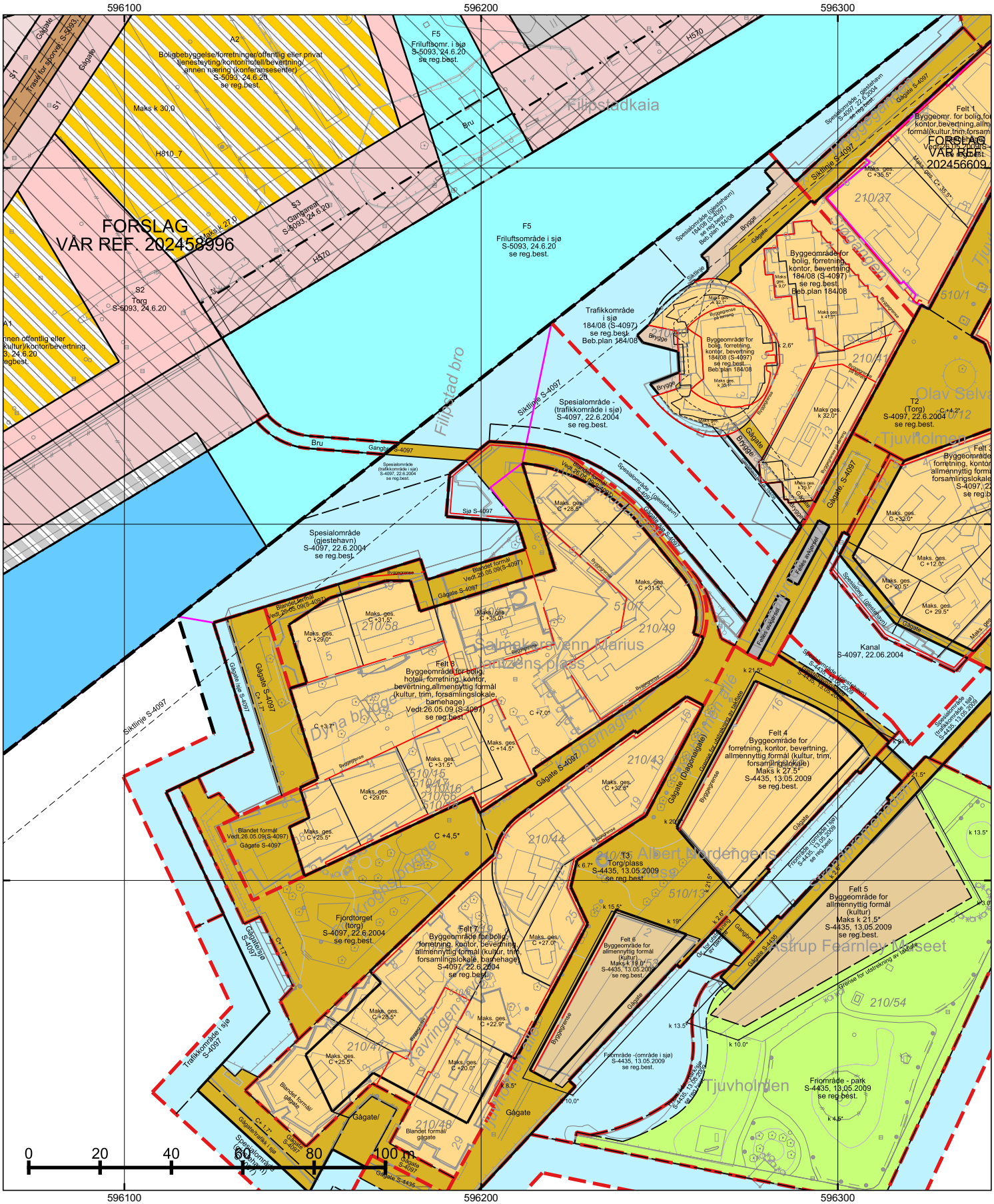
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596150
596200
596250
6642400
6642350
210/50
Landgangen
210/58
210/57
510/7
210/49
Salmakersvenn Marius Jantzens plass
Dyna brygge
Kobbernaglen
Tjuvholmen allé
210/43
510/15
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.11.2024 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 136316/ 86501688
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002774
Adresse: SALMAKERSVENN MARIUS JANTZENS PLASS 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 210/57

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 170 - Privat institusjon
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 335 - Torg
- 340 - Område avsatt til havneformål
- 341 - Kai
- 450 - Småbåthavn
- 452 - Lek/opphold/sport

Brukar

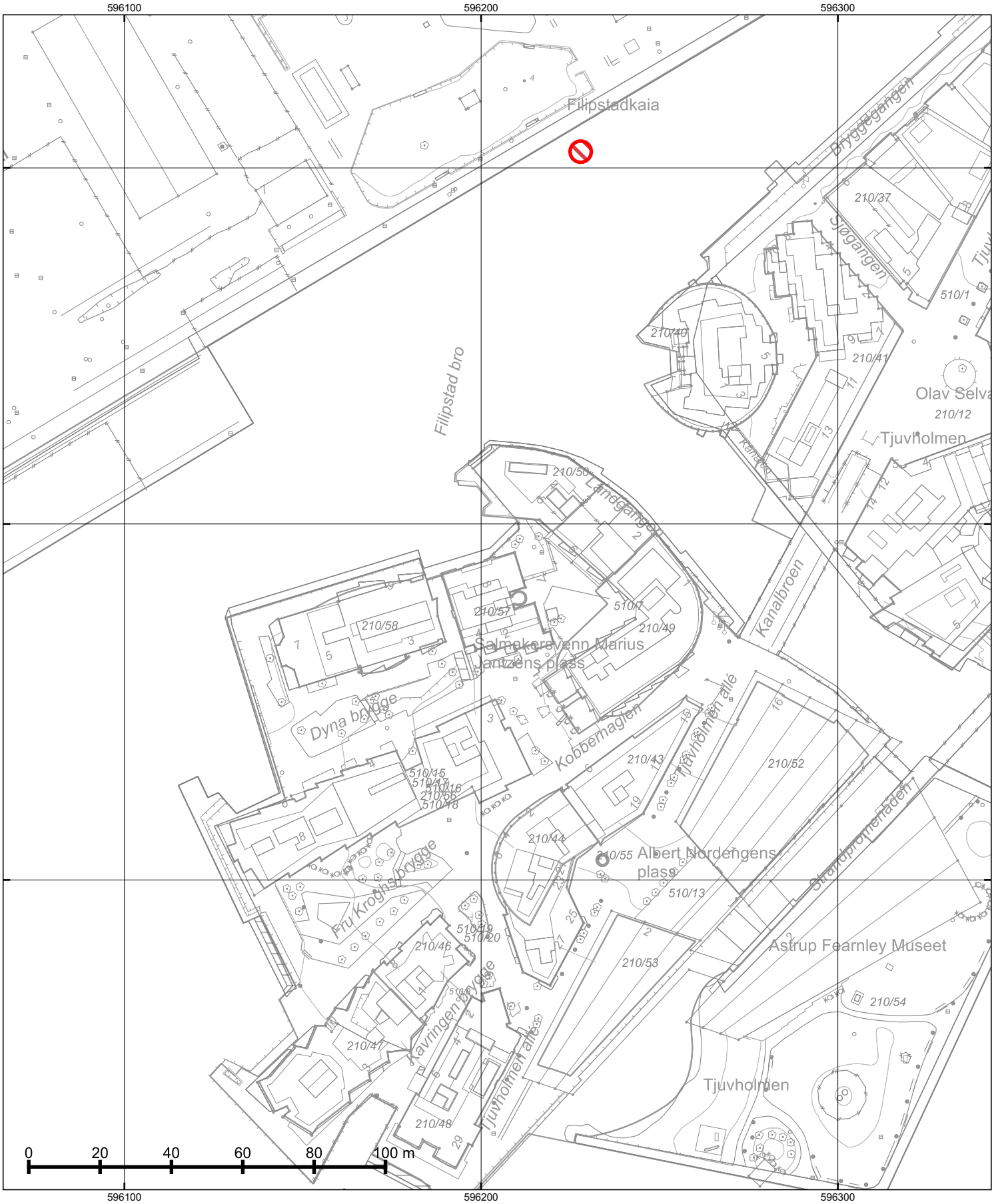
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 6220 - Havneområde i sjø
- 6700 - Friluftsområde

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense

- 316 - Gatetun
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 450 - Småbåthavn
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

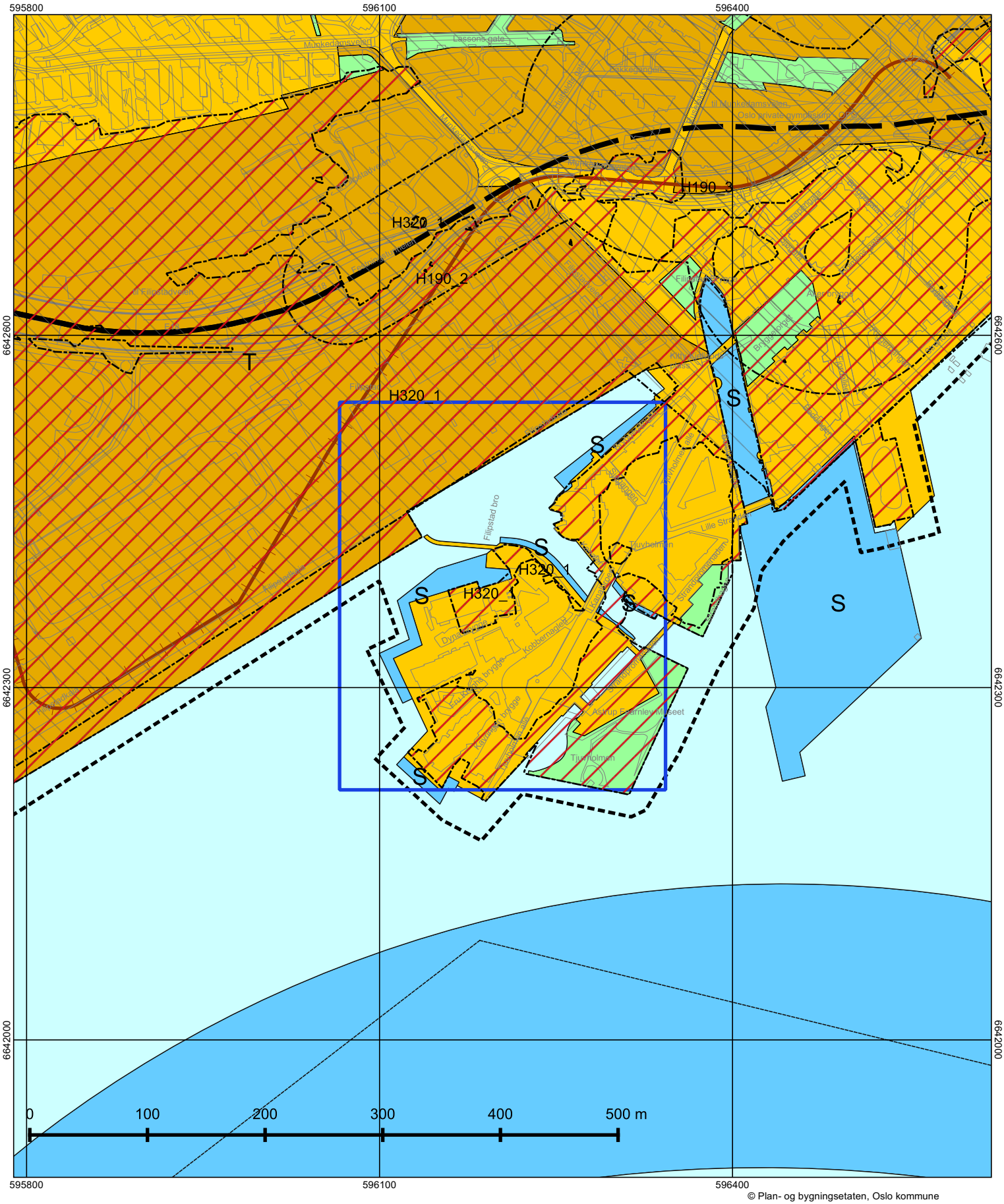
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136316/ 86501688
Adresse: SALMAKERSVENN MARIUS JANTZENS PLASS 2
Gnr/Bnr: 210/57

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002774
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136316/86501688
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002774

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



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.

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.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 19.02.26
Vår ref.: 4231 / 9
Meglers ref.: 120/3002774/159-25-0176 Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2

Boligopplysninger

Seksjon	9	**Bolignr**	H0206
Boligselskap	4231 Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass	**Etasje**	2.etg
Adresse	Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2, 0252 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Anna Nadia Fatima Warnberg Kock	**Bygningstype**	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Ikke medlem av sikringsordningen.

Månedlig fakturering. Restanse pr 19.02.26: kr -98 974,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2026-02**	**2026-03**	**2026-04**	**2026-05**	**2026-06**	**2026-07**
Dugnadsbidrag	100	100	100	100	100	100
Felleskostnader Bolig	9 342	9 342	9 342	9 342	9 342	9 342
Vedlikeholdsfond	376	376	376	376	376	376
Total	9 818	9 818	9 818	9 818	9 818	9 818

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4231 Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass (orgnr. 912751708)
Antall enheter	60
Styrets e-post	salmakersvenn@gmail.com
Styreleder	Jan Wefling (40218415)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 83420980)

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	210/57
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 589,00
Formue	kr 21 531,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Parkering: Vi gjør oppmerksom på at det må bestilles egne megleropplysninger for parkeringsseksjoner på Tjuvholmen.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 11

Hjemmeside: www.salmakersvenn.no

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

Boligperm: Se www.tjuvholmendrift.no for praktisk informasjon. Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboerne på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt generelle spørsmål. 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 til Tjuvholmen Drift AS, samt en effektiv oppfølging av henvendelsen.

Vaktmestertjeneste: Leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og eventuelle lignende hendelser. Driftsentralen har adresse Tjuvholmen Allè 8. Vakttelefon: 23 11 88 99, e-post: drift@tjuvholmen.no

Innkalling til ordinært årsmøte 05.05.2025
for 4231 Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass.

Møtested: Fellesterrasse i 5. etg - Salmakersvenn M.J. Plass 2
Tid: kl. 17:00

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

Dersom du har forslag til de oppsatte sakene som skal behandles i årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Valg av revisor
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: Personvalg
Sak 7: Vedtektsendring § 2 nytt 7. ledd Tilgang forsikringspolise
Sak 8: Vedtektsendring § 7 nytt 2. ledd, innsyn i regnskapet

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Tove Taalesen velges til møteleder. Jan Wefling signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Registrerte eiere ved oppmøte, og fullmakter angir de stemmeberettigede i møtet" Registrerte eiere ved oppmøte, og fullmakter angir de stemmeberettigede i møtet.

Sak 2: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et lovkrav å avgi årsberetning. Styret velger allikevel å legge frem en orientering fra siste styreperiode.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 391 756 (mot budsjett 3 956 672)
Utgifter: 4 231 937 (mot budsjett 3 979 918)

Resultat: 176 388 (mot budsjett -23 246)

Felleskostnadene er som budsjettert. Det ble i slutten av 2024 tatt inn en kapitalinnkalling på kr. 600' for å styrke likviditeten. Det ble høyere kostnader til vedlikehold enn budsjettert, bla pga vannlekkasje.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Valg av revisor

Vår revisor avslutter sin virksomhet, og sameiet må derfor velge ny revisor.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
SLM Revisjon AS , Lillestrøm velges som sameiets nye revisor fra og med regnskapsåret 2025.

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 140.000 Ex. aga

Sak 6: Personvalg

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.
Tove Taalsen er villig til å stille til gjenvalg som styremedlem
Bjørn Bratt-Aanensen fra Selvaag eiendom AS har sagt seg villig til å stille som styremedlem

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Tove Taalsen
- Bjørn Bratt-Aanensen

Sak 7: Vedtektsendring § 2 nytt 7. ledd Tilgang forsikringspolise

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 7. ledd:
Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Ny bestemmelse inntas i vedtektene ★ Styrets innstilling
Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.

Sak 8: Vedtektsendring § 7 nytt 2. ledd, innsyn i regnskapet

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 7, nytt 2. 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.

Se vedlegg sak 7

Ny bestemmelse inntas i vedtektene ★ Styrets innstilling
«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.»

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass
STYRETS ÅRSMELDING 2024/2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styreleder: Jan Wefling	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Martin Karlstad	(valgt for 2 år i 2023. På valg i år)
Styremedlem: Tove Taalesen	(valgt for 2 år i 2023. På valg i år)

SELSKAPSINFORMASJON

Sameie/Boligsameie ble stiftet 2013 og har organisasjonsnummer 912751708.

Sameiet består av 58 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning. I tillegg er det 2 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr. 120, bnr. 12 i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor Revisoren AS.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 styremøter og behandlet flere saker. Se liste nedenfor.

Det har vært saker som har vært arbeidskrevende for styret dette året. Se nedenfor for detaljer.

Den økonomiske situasjonen til sameiet har vært kritisk. Det skyldes flere forhold. Blant annet en generell økning av kostnadene til strøm, renovasjon og felleskostnader til Tjuvholmen Infrastruktur. Styret bruker tid på å gjennomgå hver faktura, og sørge for å innhente flere tilbud fra leverandører for å finne det som er mest prisgunstig. Det har vært nødvendig å øke felleskostnadene.

Større saker 2024/2025:

Vannlekkasjer

Det har blitt avdekket flere vannlekkasjer i bygget. Det har vært ulike fagfolk i bygget for å forsøke å finne årsak og skissere løsninger. Til slutt falt valget på VS Prosjekt AS. De har gjort en uvurderlig innsats for å finne årsak, løsning for oss og gjennomfører nå arbeidet.

Styret har gjort grundige undersøkelser og vurderinger i forhold til den økonomiske belastningen dette påfører sameiet. Bygget er over 10 år gammelt, og det er ikke hensiktsmessig å gå til sak på utbygger. Advokathonorarer vil bli

et betydelig beløp, midler sameiet ikke har. Sannsynligheten for å vinne frem på en slik sak er minimal. Styret har vært i dialog med Tjuvholmen Drift. Referat av samtalen ligger vedlagt. Styret har vært i dialog med Gjensidige Forsikring. Takstmann har vært på befaring ved flere anledninger, men mener lekkasjene ikke dekkes av forsikring. Da dette er utvendig areal. Utgiftene blir dekket over felleskostnadene.

Følgeskader vil være dekket av forsikringen, selv om skaden skyldes utett bygning. Forsikring dekker følgeskader etter utett bygning, skade på vegger rundt heissjakt 11-6 etg.

Hva er gjort/gjøres:

- Det er gjort grundige undersøkelser av gulvet/taktekking i 12. etasje av taktekker, det ble da avdekket noen lekkasjepunkter i forbindelse med kabelgjennomføringer. Dette er tettet og funnet i orden nå. Taktekking og beslag på toppen av heishus er også kontrollert og funnet i orden.
- Lekkasjer nedover i bygget skyldes vann som kommer ned i det åpne atriet og ned på svalganger. Det ble avdekket manglende membran i svalgangen i 10. etasje. Det resulterte i vannlekkasje nedover i etasjene under. Fliser ble fjernet, og membran ble lagt før nye fliser ble lagt. Sluk i etasjen er nå fungerende.
- Det er avdekket samme problem i 11. etasje. Dette arbeidet er påbegynt, og vil følge samme prosedyre som i 10. etasje.
- Veggplater i 11.,10., 9., og 8. etasje er tatt ned fra veggene rundt heissjakten. Det er avdekket mye vannskader. For å sørge for god gjennomlufting og tørking vil rehabilitering av dette bli utført før etter sommerferien.
- Det vil også bli utført korrigeringer på utsiden av betongen av spiraltrappen. Enkelte felt vil bli primet for å forhindre kondens inn i trappeløpet.

Uheldig leieforhold

Høsten 2024 opplevde sameiet problemer med en leietaker som krevde store ressurser for styret, Tjuvholmen Drift og andre nødetater. Det var en svært krevende situasjon å være i for naboer, og styrets medlemmer. Det var til tider et høyt konfliktnivå. Det var uro, bråk, støy og gjentatte falske brannalarmer. Etter gjentatte samtaler, møter og andre nødvendige tiltak ble situasjonen løst ved at leietaker til slutt flyttet ut før jul.

Innkreving av kapital

Sameiets økonomiske situasjon var i høst ikke forsvarlig. Det var nødvendig å gjennomføre innkreving av kapital i to omganger for å betjene utestående og kommende fakturaer.

Økning av husleie

Det var nødvendig å øke husleien med 15 prosent. I tillegg 5 prosent til et vedlikeholdsfond for fremtidig vedlikeholdsutgifter. Vedlikeholdsfondet er nå opprettet hos DNB.

Bodareal

Det har vært et par tilfeller av innbrudd i bodarealet. Vi henstiller om ikke å slippe uvedkommende inn i bygget. Som et tiltak er det montert en ekstra stålplate på hoveddøren. Da det ble avdekket at det var mulig å «dirke opp» døren. Kodebrikkene må som før oppdateres en gang i året, i tillegg må beboere bruke kode sammen med brikke.

Styret er oppmerksom på at vi deler bodarealet med andre sameier, og har henstilt disse sameienene om å sørge for god sikkerhet fra deres innganger.

Støy og uro på takterrasse og felles terrasse i 5. etasje:

Det var betydelig uro på våre felles takterrasser på forsommeren. Det var musikkstøy, fester med veldig mange mennesker til stede, uro i korridorer og heis. Det var flere tilfeller av flasker, søl, griseri og spy i heis, inngangsparti og andre fellesareal. Det var flere klager fra beboere som følte seg utrygge i bygget. Det var flere morgener styrets medlemmer måtte rydde og vaske på takterrasse. Det er ikke akseptabelt.

Vi ønsker at alle våre beboere skal få nyte felles terrassene, og henstiller til å vise hensyn ovenfor andre.

Som et tiltak ble det hengt opp et skilt i heisen og på begge terrassene om regler knyttet til bruk. Det ble også gitt oppdrag til vaktmester og drift om å følge opp tiltakene.

Postkasseskilt:

Det er ønskelig at inngangspartiet vårt visuelt har et helhetlig uttrykk. Det er derfor påkrevd at alle postkasser skal ha like skilt. Dette følges opp av vaktmester.

Personlige gjenstander i felles korridorer:

Det er ikke ønskelig at det står personlige gjenstander i felleskorridorene. Dette er for å sikre brannsikkerheten, og et nøytralt visuelt uttrykk.

Dette gjelder ikke dørmatter. Dette følges opp av vaktmester.

Annet styrearbeid

- Monitorering, og godkjenning av innkommende faktura.
- Det er gjennomfør to årlige dugnader.
- Noe e-post korrespondanse med leietakere og eiere i bygget. Dette har styreleder håndtert, og søkt bistand fra resten av styret ved behov.
- Behandlet noen få klagesaker fra beboere i bygget.
- Dialog med regnskapsfører.
- Dialog med Tjuvholmen Drift.
- Dialog med renholdsbyrået.
- Dialog med forsikringsselskapet.
- Løpende dialog med Securitas på Tjuvholmen i forbindelse med klager der det har vært behov for å rykke ut, og ved enkelte tilfeller der brannalarm har vært utløst.

- Vurdert alternative leverandører til blant annet arbeidet som utføres i etasjene.
- Det er montert en sikkerhetsforanstaltning på hoveddør for å forhindre uvedkommende å bryte seg inn døren.
- Forberedelser av sakspapirer til Generalforsamlingen. Dialog med BORI.
- Arbeid med budsjettering for 2025.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere ivaretas av TD.
- Styret har vært representert på møter med TI.

Av andre større saker kan nevnes:

- Styret gjør jevnlige vedlikeholdsrunder på bygget for å ha oversikten over kortsiktig og langsiktig vedlikehold.
- Vurderinger av større planlagte vedlikeholdsarbeider for de nærmeste årene:

  Det bør vurderes å bytte gulvet på takterrassen. Dette er utsatt på ubestemt tid på grunn av den økonomiske situasjonen.

  Det bør vurderes å oppgradere takterrassen med soneinndeling for mer behagelig bruk for flere av beboerne.

  Det bør vurderes å gjøre en oppgradering av inngangspartiet. Det er et behov for å male vegger og lister.

Bomiljøet

Det er solgt 3 leiligheter i bygget det siste året.

Vi minner om alle har en forpliktelse til å holde utgangsdøren forsvarlig lukket så ikke uvedkommende tar seg inn i bygningen. Det oppfordres også til å fjerne eventuell søppel man ser i gangene, heisen og inngangspartiet for å bevare bygget og bomiljøet.

Styret oppfatter tiltaket med å gjennomføre dugnader blir mottatt positivt fra både eiere og leietakere, og har blitt et samlingspunkt for oss til å bli litt bedre kjent med hverandre.

- Det er gjennomført 2 dugnader. En høst 2024, og en vår 2025. Ved begge arrangementene ble det servert pizza og mineralvann.
- Facebook gruppen «Beboere Salmakersvenn» brukes aktivt til informasjon. Den er åpen for alle beboere og eiere.
- Det ble pyntet i inngangspartiet med to juletrær som ble satt opp i slutten av november.
- Oppfordrer alle til å fortsette å kildesortere, og holde søppelrommet rent og ryddig.
- Pakker levert i inngangspartiet er på eget ansvar.
- Viktig at alle bruker nøkkelboksen eller kodebrikken ved åpning av ytterdør. Ikke bruk nøkkel i døren. Det oppfordres til at alle som leier ut

leilighet informere leietakere (både langtid og kortid) om hvordan døren åpnes.
- Det skal ikke utføres male- eller lakkerings arbeid i boder, fellesareal, inngangsparti etc.

  Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 23. april 2025

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 336 074	3 898 672	3 956 672	5 205 000
Annen driftsinntekt	2	55 681	16 400	0	0
Sum driftsinntekter		**4 391 756**	**3 915 072**	**3 956 672**	**5 205 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	159 740	120 304	134 256	159 739
Konsulenttjenester	4	383 379	1 097 270	449 879	468 165
Rep og vedlikehold	5	2 903 375	780 386	2 627 950	3 448 644
Forsikringer		185 109	152 695	151 854	240 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		188 993	247 132	168 750	237 500
Energi og fyring	6	70 619	795 262	112 519	89 024
Kabel-TV og telefoni	7	242 354	241 566	242 961	254 500
Driftskostnader	8	95 248	163 273	88 750	112 500
Leiekostnader		0	25 557	0	0
Andre driftskostnader	9	3 120	83 949	2 999	2 999
Sum driftskostnader		**4 231 937**	**3 707 393**	**3 979 918**	**5 013 071**
Driftsresultat før finansposter		**159 818**	**207 679**	**-23 246**	**191 929**
Finansielle poster					
Finansinntekt		17 269	15 313	0	0
Finanskostnad		699	0	0	0
Sum finansposter		**16 570**	**15 313**	**0**	**0**
Årsresultat		**176 388**	**222 992**	**-23 246**	**191 929**
Overført til annen egenkapital	10	176 388	222 992	0	0
Sum disponering		**176 388**	**222 992**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		316 899	60 589
Kundefordringer		18 945	-17 033
Andre fordringer		494 619	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		655 324	935 364
Sum omløpsmidler		**1 485 787**	**978 919**
SUM EIENDELER		**1 485 787**	**978 919**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	940 574	856 237
Sum egenkapital		**940 574**	**856 237**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		376 817	87 119
Annen kortsiktig gjeld		168 397	35 564
Sum kortsiktig gjeld		545 213	122 683
Sum gjeld		**545 213**	**122 683**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 485 787**	**978 919**

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

Jan Wefling Styrets leder	Tove Mildrid Taalesen Styremedlem	Kjell Martin Karlstad Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	3 477 686	3 477 672	3 477 672	4 000 000
Felleskostnader næring	421 000	421 000	479 000	430 000
Ekstraordinære felleskostnader	599 990	0	0	600 000
Vedlikeholdsfond	0	0	0	175 000
Avregning felleskostnader	-162 602	0	0	0
Sum felleskostnader	**4 336 074**	**3 898 672**	**3 956 672**	**5 205 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Dugnad	55 681	16 400	0	0
Sum andre driftsinntekter	**55 681**	**16 400**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	140 000	106 204	99 999	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	14 100	34 257	19 739
Sum lønnskostnader	**159 740**	**120 304**	**134 256**	**159 739**

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	12 750	16 076	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar	118 716	144 627	118 647	124 415
Andre forvaltningstjenester	1 520	17 750	0	0
Teknisk bistand	250 393	676 839	316 232	328 750
Vakthold	0	227 699	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	14 278	0	0
Sum konsulenttjenester	**383 379**	**1 097 270**	**449 879**	**468 165**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	240 400	233 005	65 000	564 310
Vedlikehold VVS	4 236	24 661	18 750	18 750
Vedlikehold elektro	386 161	95 087	299 999	32 226
Vedlikehold utvendig anlegg	119 677	211 071	0	0
Vedlikehold heis	63 143	32 679	38 750	40 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	5 741	0	0
Vedlikehold ventilasjon	15 257	36 778	16 250	17 500
Vedlikehold brannsikring	342 444	121 365	123 751	180 858
TI kostnader	1 732 544	0	2 065 450	2 595 000
Egenandel forsikringsskader	-487	20 000	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**2 903 375**	**780 386**	**2 627 950**	**3 448 644**

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

TI-kostnaden for regnskapet 2023 er fordelt ut på konti.

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	70 619	164 825	112 519	89 024
Fjernvarme	0	589 571	0	0
Annet brensel	0	40 866	0	0
Sum energi og fyring	**70 619**	**795 262**	**112 519**	**89 024**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	242 354	231 391	242 961	254 500
Telefon	0	10 175	0	0
Sum kabel-TV og telefoni	**242 354**	**241 566**	**242 961**	**254 500**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	1 859	29 287	0	0
Renholdstjenester	93 389	92 183	88 750	112 500
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	41 803	0	0
Sum driftskostnader	**95 248**	**163 273**	**88 750**	**112 500**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	0	1 312	0	0
Søppeltømming/container	0	83 305	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	1 065	0	0
Annet driftsmateriale	128	-4 819	0	0
Lisenser/software	0	86	0	0
Øredifferanser	-8	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	2 999	2 999
Sum andre driftskostnader	**3 120**	**83 949**	**2 999**	**2 999**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Bolig	Kontor	Næring/TBRH	Sameiet
Annen egenkapital IB	764 185	44 347	47 704	856 237
avgang/tilskudd		-44 347	-47 704	-92 051
-/+ årets resultat	176 388	-	-	176 388
Annen egenkapital UB	**940 574**	-	-	**940 574**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01.	**856 237**	**674 368**
Næring 22/23 avregnet, trekkes ut	-92 051	-41 123
Årets resultat	176 388	222 992
B. Årets endring i arbeidskapital	84 337	181 869
C. Arbeidskapital 31.12.	**940 574**	**856 237**

* I UB arbeidskapital 2023 og IB arbeidskapital 2024 er resultatet for næring medtatt. Arbeidskapitalen 2024 er kun for bolig

Spesifikasjon av arbeidskapitalen :

Omløpsmidler	1 485 787	978 919
- kortsiktig gjeld	545 213	122 683
= Arbeidskapital 31.12.	**940 574**	**856 237**

Resultat pr avdeling

Konto	Bolig	Kontor	Næring	Totals
3600 - Generelle Felleskostnader	-3 477 686			-3 477 686
3601 - Felleskostnader næring		-196 000	-225 000	-421 000
3602 - Ekstraordinære felleskostnader	-542 068	-27 087	-30 835	-599 990
3648 - Avregning felleskostnader		75 252	87 349	162 602
3650 - Andre inntekter	-			-
3657 - Dugnad	-55 681			-55 681
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	126 490	6 314	7 196	140 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	17 835	890	1 015	19 740
6200 - Elektrisitet (strøm)	63 804	3 185	3 630	70 619
6380 - Vaktmestertjenester	1 859			1 859
6381 - Renholdstjenester	93 389			93 389
6590 - Annet driftsmateriale	116	6	7	128
6601 - Vedlikehold bygg	220 919	9 105	10 376	240 400
6602 - Vedlikehold VVS	4 236			4 236
6603 - Vedlikehold elektro	383 002	1 476	1 682	386 161
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	4 382	-	-	4 382
6605 - Vedlikehold heis	63 143			63 143
6613 - Vedlikehold ventilasjon	13 975	599	683	15 257
6614 - Vedlikehold brannsikring	425 935	14 864	16 940	457 739
6616 - TI kostnader	1 565 353	78 138	89 053	1 732 544
6630 - Egenandel forsikringsskader	-487			-487
6701 - Revisjon	11 520	575	655	12 750
6710 - Forretningsførerhonorar	107 260	5 354	6 102	118 716
6711 - Andre forvaltningstjenester	1 520			1 520
6730 - Teknisk bistand	226 769	11 041	12 583	250 393
6950 - Kabel TV/bredbånd	242 354			242 354
7500 - Forsikringspremie	167 246	8 348	9 515	185 109
7740 - Øredifferanser	-8			-8
7750 - Kommunale avgifter	170 755	8 524	9 714	188 993
7770 - Bank og kortgebyrer	2 711	135	154	3 000
8050 - Annen renteinntekt	-939	-47	-53	-1 039
8050 - Renteinntekter bank	-431	-21	-24	-477
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	-638			-638
8072 - Kundeutbytte	-13 657	-682	-777	-15 116
8170 - Annen finanskostnad	632	32	36	699
8800 - Årsresultat	176 388	-	-	176 388

Sameiet Salmakersvenn

Ti kostnader- Avregnet 2024

		Beskrivelse	Sum	Bolig	Kontor	TBRH
			1 732 543,42	1 549 460,54	84 195,72	98 887,16
	6520	Arbeidsklær	1 078,59	974	49	55
	6300	Leie av driftsentral	32 297,93	29 180	1 458	1 660
	6710	Forvaltning	44 276,81	40 003	1 999	2 275
	6760	Konsulent tjenester	11 741,70	10 608	530	603
	6600	Bygningsmessig vedlikehold	126 814,50	114 825	5 607	6 383
	6601	Vedlikehold nytt utstyr	3 500,12	3 162	158	180
	6650	Vedlikehold VVS	3 420,88	3 091	154	176
	6652	Vedlikehold El	92 474,09	83 547	4 175	4 752
	6716	FDV - dokumentasjon	-	-	-	-
	6640	Vedlikehold Heis	3 970,85	3 908	30	34
	6651	Ventilasjon	18 960,68	17 130	856	974
	6360	Renhold	7 863,82	7 105	355	404
	6340	Elektrisitet	-119 691,02	-108 137	-5 403	-6 151
	6321	Renovasjon	27 795,67	19 840	2 298	5 658
	6717	Energiforvaltning	1 888,07	1 706	85	97
	6330	Vaktmester	34 835,00	31 472	1 573	1 790
	7500	Forsikring	12 611,15	11 394	569	648
	6320	Vann avgift	70 411,41	67 665	1 284	1 462
	6320	Off.Avgifter	35 753,62	35 754	-	-
	6930	Drift Alarm	30 831,88	28 123	1 267	1 442
	6350	Kjøling	38 781,26	7 097	14 817	16 867
	6345	Fjernvarme	414 261,32	383 310	14 474	16 477
	6335	Snømåking	51 369,33	46 410	2 319	2 640
	6380	Vakthold	239 951,24	216 787	10 833	12 331
	6605	Skadedyrbekjempelse	1 572,59	1 421	71	81
	6610	Gartner	-	-	-	-
	6610	Uteareal	84 278,30	76 142	3 805	4 331
	6420	Kabel TV	-	-	-	-
	6655	Brann og beredskap	23 759,02	21 465	1 073	1 221
	6715	Forvaltning Teknisk	-	-	-	-
	6800	Kontor rekvisita fra TI	-	-	-	-
	6720	Honorar revsjon	2 659,12	2 402	120	137
	5330	Styrehonorar	3 446,86	3 114	156	177
	6900	Tele data	22 370,62	20 211	1 010	1 150
	7790	Annen kost/kantinedrift	-9 855,82	-8 904	-445	-507
	6765	Driftsavtale honnorar	419 113,84	378 654	18 921	21 539

4231 Årsoppgjørspakke v3.pdf

Navn	Dato
Karlstad, Kjell Martin	**2025-04-14**

Identifikasjon

bankID Karlstad, Kjell Martin

Navn	Dato
Taalesen, Tove Mildrid	**2025-04-14**

Identifikasjon

bankID Taalesen, Tove Mildrid

Navn	Dato
Wefling, Jan	**2025-04-11**

Identifikasjon

bankID Wefling, Jan

styret.com

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

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

Til årsmøtet i
Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 176.388. 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 16. april 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Forslag til vedtak

Til: Årsmøtet i Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

Fra: Tjuvholmen F8 Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS

Dato: Forslag til ordinært årsmøte 2025

Sak: Vedtektsendring § 2 nytt 7. ledd Tilgang forsikringspolise

Vedtektsendring § 7 nytt 2. ledd Innsyn regnskap

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

Sak 1: Tillegg vedtektenes § 2, nytt 7. ledd

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

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 7. ledd:

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

Sak 2: Tillegg vedtektenes § 7, nytt 2. ledd

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

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 7, nytt 2. 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.»

4231 Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

Protokoll for ordinært årsmøte 05.05.2025

7 av 60 mulige stemmegivere var representert.
5 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> Tove Taalesen velges til møteleder. Torill Bakke signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Registrerte eiere ved oppmøte, og fullmakter angir de stemmeberettigede i møtet" Registrerte eiere ved oppmøte, og fullmakter angir de stemmeberettigede i møtet.

Mot: 0%

Sak 2: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et lovkrav å avgi årsberetning. Styret velger allikevel å legge frem en orientering fra siste styreperiode.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 391 756 (mot budsjett 3 956 672)
Utgifter: 4 231 937 (mot budsjett 3 979 918)

Resultat: 176 388 (mot budsjett -23 246)

Felleskostnadene er som budsjettert. Det ble i slutten av 2024 tatt inn en kapitalinnkalling på

kr. 600' for å styrke likviditeten. Det ble høyere kostnader til vedlikehold enn budsjettert, bla pga vannlekkasje.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0%

Sak 4: Valg av revisor

Vår revisor avslutter sin virksomhet, og sameiet må derfor velge ny revisor.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

SLM Revisjon AS , Lillestrøm velges som sameiets nye revisor fra og med regnskapsåret 2025.

Mot: 0%

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 140.000 Ex. aga

Mot: 0%

Sak 6: Personvalg

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.
Tove Taalsen er villig til å stille til gjenvalg som styremedlem
Bjørn Bratt-Aanensen fra Selvaag eiendom AS har sagt seg villig til å stille som styremedlem

Styreleder (2 år)

Jan Wefling (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Tove Taalsen	1. valg - enstemmig valgt
Bjørn Bratt-Aanensen	2. valg - enstemmig valgt

Sak 7: Vedtektsendring § 2 nytt 7. ledd Tilgang forsikringspolise

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 7. ledd:
Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Ny bestemmelse inntas i vedtektene - Enstemmig vedtatt

> 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.

Mot: 0%

Sak 8: Vedtektsendring § 7 nytt 2. ledd, innsyn i regnskapet

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 7, nytt 2. 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.

Se vedlegg sak 7

Ny bestemmelse inntas i vedtektene - Enstemmig vedtatt

> «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.»

Mot: 0%

Ordinært årsmøte 05.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Taalesen, Tove Mildrid	**2025-05-16**	**Bakke, Torild**	**2025-05-14**

Identifikasjon

bankID Taalesen, Tove Mildrid

Identifikasjon

bankID Bakke, Torild

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

VEDTEKTER

Vedtatt i stiftelsesmøte 24.10.13.
Endret i ordinært årsmøte 18.4.18 iht. ny eierseksjonslov.
Endret i ordinært årsmøte 31.8.20 (§ 2 sjette ledd)
Endret i ordinært årsmøte 05.05.25 (§ 2 7.ledd og §7 2.ledd)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 57 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 58 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (butikker/restauranter/kontorer) i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige 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. Eventuell endring av vedtektsbestemmelsen i dette avsnitt om næringsseksjonene, krever uttrykkelig enighet fra eierne av næringsseksjonene for å anses vedtatt.

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

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.

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

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

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3-5 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 uttrykkelige enighet.

§ 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.

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.

§ 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. Eventuell endring av vedtektsbestemmelsen i dette avsnitt om næringsseksjonene, krever tilslutning fra eierne av næringsseksjonene for å anses vedtatt.

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

Inntil Sameiet treffer vedtak om annet har boligseksjonene enerett til å bruke felles takterrasse.

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 utearealene til uteservering eller gatesalg. Eventuell endring av vedtektsbestemmelsene i dette avsnitt om næringsseksjonene, krever uttrykkelig enighet fra eierne av næringsseksjonene for å anses vedtatt.

Utvidelse av området for felles takterrasse (plan 12) - slik at takterrassen blir liggende nærmere gesimsen enn 4 meter - krever tilslutning fra eierne av seksjonene 57, 58, 59 og 60 for å anses vedtatt. Eventuell endring av denne vedtektsbestemmelsen krever tilslutning fra disse seksjonseierne for å anses vedtatt.

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens

øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ooOoo

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SALMAKERSVENN MARIUS JANTZENS PLASS 2

Vedtatt av ordinært sameiermøte den 9. april 2015
Vedtatt av ordinært årsmøte den 31. august 2020 (nytt punkt 5.7)

1 INNLEDNING

I henhold til vedtektene for sameiet har styret utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg:

1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets eiendom.

1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler, og skal respekteres.

1.4 Styret, vaktmester og Tjuvholmen Drift / Securitas har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser på sameiets vegne.

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegg og søppelrom).

2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.

2.3 Så vel utendørs- som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainere i søppelrommet.

2.5 Møbler eller annen form for gjenstander skal ikke hensettes i ganger, trapper o.l. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøtet, hvor simpelt flertall er avgjørende.

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

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

3 BALKONGER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Balkongene skal ikke brukes som oppbevaringsplass for søppel e.l.

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

3.3 Lufting av tøy og liknende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

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

3.6 Solskjerming: Markiser skal leveres av Nova med kassett grå/natureloksert (eller tilsvarende) med en ensfarget duk nr. 314-398.

3.7 Gulvbelegg på balkonger skal følge byggets gjennomgående fargekode.

3.8 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

4 LEILIGHETER

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

4.2 Plumbo må ikke brukes i avløpet, da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmesteren dersom avløpet er tett.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 23:00 til kl 07:00 skal det være stille. Dette gjelder alle dager i uken. Beboere som opplever bråk etter kl 23:00 oppfordres til å ringe Tjuvholmen Drift / Securitas på tlf 23118899.

5.2 Skal man ha selskap som medfører bråk etter kl 23:00 så skal det gis nabovarsel til samtlige sameiere, dvs lapp i postkassen med navn, leilighetsnr. og en angivelse av hvilken anledning man skal feire. Oppslag i gangen er ikke tilstrekkelig.

5.3 Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

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

5.5 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 08:00 – 21:00 på hverdager, lørdager kl 09:00 – 16:00.

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

5.7 Det er ikke tillatt å røyke sigaretter e.l. på terrassene mellom kl. 23:00 – 07:00.

6 SKILT OG OPPSLAG

Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Skilter og oppdatering av ringeklokker bestilles av Tjuvholmen Drift AS: drift@tjuvholmen.no.

6.1 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke uten styrets samtykke.

7 ANTENNE

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

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8 SØPPEL/KILDESORTERING

8.1 Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lettantennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2 Øvrig avfall:
Tjuvholmen har egen minigjenbruksstasjon ved Q-park-bommene. Ved spørsmål om avfall, kontakt Tjuvholmen Drift AS: drift@tjuvholmen.no.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 SYKLER

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

11 DYREHOLD

11.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt. Dyr skal holdes i bånd på sameiets eiendom.

12 GARASJE

12.1 Det er kun tillatt med parkering i garasjeanlegg for de som har anvist plass.

12.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt med annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

13 PARKERING OG KJØRING

13.1 Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel, for eiers regning.

13.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km/t. Rusing av motor og tomgangskjøring er ikke tillatt.

14 TRYGGHET

14.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

14.2 Slipp ikke inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

14.3 Utdeling av ekstra nøkler krever skriftlig søknad og godkjennelse av styret. I søknaden må man føre på fullt navn, telefonnr. og adresse til de som skal ha nøklene, samt begrunne hvorfor man trenger ekstra nøkler.

15 MELDEPLIKT

15.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.

15.2 Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet er kjent med husordensreglene. Sameier kan bli stilt ansvarlig for regelbrudd forårsaket av leietaker/beboer.

15.3 Skal man arrangere fest på takterrassen/terrassen i 5. et skal styret informeres på forhånd. Dersom styret ikke blir informert, eller om festdeltakerne ikke retter seg etter gjeldende husordensregler og normal folkeskikk, kan de bortvises. Den som arrangerer festen vil bli stilt personlig og økonomisk ansvarlig ved eventuelt hærverk, tilgrising, forsøpling (inkl. knuste flasker), bråk, slosskamper og andre regelbrudd som festdeltakerne eventuelt gjør seg skyldige i, uavhengig av hvem av gjestene som står bak. Beboere som evt måtte være vitne til noen av overnevnte regelbrudd oppfordres til umiddelbart å ringe Tjuvholmen Drift / Securitas på tlf 23118899 (eller politiet ved alvorlige tilfeller).

16 SANKSJONER

16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet (derav sameiets fellesarealer) eller sameierens eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet. Den som slipper inn besøkende/venner på sameiets eiendom kan bli stilt personlig og økonomisk ansvarlig ved hærverk, forsøpling, tilgrising av fellesarealer, bråk o.l, uavhengig av hvem av de besøkende som står bak.

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

16.3 Husbråk er fullstendig uakseptabelt, og vil i alle tilfeller medføre skriftlig advarsel fra styret, eller i ytterste konsekvens: utkastelse. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, mekling, telefonutgifter etc.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 19.02.26
Vår ref.: 4265 / 29
Meglers ref.: Kasper Hancke

Eiendomsopplysninger

Seksjon	29	**Bolignr**	57/55
Boligselskap	4265 Sameiet Tjuvholmen 510-17	**Etasje**	1.etg
Adresse		**Oppr.ant.rom**	
Eier(e)	Anna Nadia Fatima Warnberg Kock, Henning Kock	**Bygningstype**	Parkeringshus

Fellesutgifter og restanse

Hver 3. måned fakturering. Restanse pr 19.02.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	723	723	723	723	723	723
Tillegg for bod	72	72	72	72	72	72
Total	795	795	795	795	795	795

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4265 Sameiet Tjuvholmen 510-17 (orgnr. 922870012)
Styrets e-post	tjuvholmen51017@borimail.no
Styreleder	Einar Marthinussen (97576768)
Forsikring	Marsh AS (Polise 90112501)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	510/17
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett Ingen
Styregodkjenning Ja

Skattemelding

Gjeld	kr	**Andre inntekter**	kr
Formue	kr	**Utgifter**	kr

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

På grunn av omsetningsbegrensning, ref. sameiets vedtekter § 2 Råderett, skal nye eiere av parkeringsseksjon godkjennes av styret i sameiet. Bori formidler godkjennelse av ny eier til styret i sameiet. Melding om ny eier sendes Bori på e-post eierskifte@bori.no

Eierskiftegebyr: kr 1 300,- inkl mva, pr.seksjon/plass

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-17 avholdes torsdag 10. april kl. 18.00 i garasjen.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
   B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
   C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSMELDING FOR 2024**
   Den fremlagte årsmeldingen fra styret for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et positivt resultat på kr. 25 047,- foreslås overføres mot konto for egenkapital i balansen.

4. **GODTGJØRELSER**
   Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 foreslås til kr 50 000,- eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

5. **VALG AV REVISOR**
   Nåværende revisor Revisoren AS avvikler.
   A) Sameiet har mottatt tilbud fra SLM revisjon på kr.7 000,- inkl. mva.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av to styremedlemmer for 2 år.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme pr seksjon.

Seksjonseier bekrefter sin deltagelse med signering på oppmøteliste eller ved innlevering av fullmakt.

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 11. april 2024 har sameiets styre bestått av følgende medlemmer:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Einar Marthinussen	2024 (2 år)
Styremedlem:	Frank Bondø	2023 (2 år)
Styremedlem:	Patrice Aquilera	2023 (2 år) *

*Styremedlem fratrådte sitt styreverv i mai 2024.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet Tjuvholmen 510-17 ble stiftet 16. november 2018, er registrert i foretaksregisteret, og har organisasjonsnummer 922 870 012.

Sameiets eiendom har gårdsnummer 510 bruksnummer 17 i Oslo kommune.

Sameiet består av 83 næringsseksjoner som består av parkeringsplasser, bodareal m.v.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Styret er ikke kjent med at sameiet påvirker det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiets adresse er Sameiet Tjuvholmen 510-17, c/o BORI BBL, Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Sameiet har en egen mailadresse, tjuvholmen51017@borimail.no, som styret benytter for kommunikasjon med seksjonseiere.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

ANSATTE

Sameiet har ingen faste ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL
Sameiets revisor er Revisoren AS, Strømmen

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenester leveres av Tjuvholmen Drift AS.

Ta kontakt med driftssentralen ved strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.
Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: drift@tjuvholmen.no
Se også http://www.tjuvholmendrift.no/ for praktisk informasjon.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer har næringslivsforsikring gjennom i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 90112501. Egenandelen pr. skade vil i 2025 utgjøre kr 25 000.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret i sameiet og til Tjuvholmen Drift. Tjuvholmen Drift kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige.

PARKERINGSUTVALGET (PU):

Parkeringsutvalget (PU) består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene. PU har også stemmerett på møter i Tjuvholmen Infrastruktur (TI) sitt brukerforum.
Sameiets styreleder er representant fra vårt sameie i Parkeringsutvalget.

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. 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 samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI AS er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), KLP Tjuvholmen alle 11 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 Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Svein Arne Hagelund (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter §3 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, hvor fordelingen gjøres 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. Parkeringsutvalget har en stemmerett i Brukerforum som begrenser seg til saker hvor PU skal være med å dekke kostnadene. Stemmeretten fastsettes etter andel av den

totale kostnaden. Parkeringsutvalgets stemmerett er begrenset oppad til 10 % av de avgitte stemmene.

Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de 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 tett 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. KU har ett medlem fra parkeringsutvalget.

4. STYRETS ARBEID

Sameiet har i 2024 vært i ordinær drift.

Ordinært årsmøte ble avholdt 11. april 2024 og styret besto av tre seksjonseiere frem til et av styremedlemmene valgte å fratre i mai.

Styret har siden årsmøtet i 2024 avholdt tre styremøter og har primært hatt fokus på oppfølging av løpende drift, vedlikehold og administrative økonomi. Mellom styremøtene vært nedlagt mye arbeid knyttet til koordinering og gjennomføring av bytte til LED belysning over kjørebane, parkeringsplasser og i bodene. Videre har det vært behov for litt ekstra innsats i forbindelse med bytte av operatør på ladeanlegget etter at Mer sa opp avtalen i august. Styret har også forhandlet frem en ny og gunstigere avtale med Tjuvholmen Drift der vaktmestertjenester nå belastes etter medgått tid og ikke et fast beløp pr. år som tidligere.

Styreleder har deltatt på fire møter i Parkeringsutvalget og har, sammen med styrelederne i de øvrige parkeringssameiene, deltatt i planlegging, gjennomføring, koordinering og oppfølging av drift og vedlikehold av fellesanlegg. Det viktigste felles vedlikeholdsprosjektet i 2024 har vært å legge nytt dekke på kjørebanen på Odden (fra nedkjøringen frem til oppkjøringen til Holmen). Videre har bytte av operatør på sameienes ladeanlegg vært viktig sak også for PU.

Garasjeanleggets tilstand

Garasjeanlegget vurderes til å være i god stand. Det har de siste par årene vært gjennomført flere større vedlikeholdsarbeider både i eget sameie og i fellesanlegget. Veggene ved nedkjøringen fra Filipstad er tettet/pusset opp, varmekabler ved innkjøringen til parkeringshuset på Holmen er byttet, kjørebaner i plan 1-4 på holmen fått nytt belegg, riss i betongdekker i fellesanlegg og i eget sameie er utbedret, granitthellene på snuplassen på

Holmen er lagt om for å fjerne ujevnheter og i 2024 har kjørebanene på Odden fått nytt belegg og nye fartshumper.

I 2024 planlegges det å utbedre noen mindre sprekker i belegget på gulvet i tilknytning til åpningene i betongveggene mellom parkeringsplassene inne i sameiet. Det vil også bli gjennomført en ny risikovurdering knyttet til brann og brannsikkerhet i parkeringsanlegget.

Parkeringssystem

Parkeringshuset på Tjuvholmen benytter skiltgjenkjenning i forbindelse med den kommersielle parkeringen. Ved innkjøring blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay. Skiltet blir registrert på nytt ved innkjøring i Sameiet for å unngå at det blir registrert noen avgiftsbelagt parkering.

Denne funksjonaliteten kan også benyttes til automatisk åpning av porten inn til sameiet fremfor bruk av brikke. Dette fordrer imidlertid at bilens skilt blir registrert i seksjonseiers Autopay-profil. Profil og tilgang til løsningen tildeles av styret og knyttes til p-plass og eierens mailadresse.

Fordelen med denne løsningen er at porten åpnes automatisk når man kjører opp mot den fremfor å benytte adkomstbrikke. Det anbefales likevel å ha adkomstbrikke liggende i bilen for manuell portåpning for det tilfelle skilt ikke er registrert eller løsningen skulle være ute av drift.

Bestilling av adkomstbrikker til garasjen gjøres som vanlig via www.boligperm.no

Ladeanlegg for Elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle seksjoner å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å bestille ladeboks tilknyttet anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør Wattif på;

https://www.wattifev.com/no/mer-etterbestillinger

Wattif kundeservice kan kontaktes på telefon 55 50 00 24 og mail helpnor@wattifev.com

Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt og montert via Wattif.

Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er også i 2024 gjennomført årlig kontroll av hele anlegget inkludert ladere uten at det påvist feil eller mangler.

Pris pr. kwh for strøm til lading fastsettes av styret basert på endringer i strømprisene og justeres i takt med endringer i markedet. Sameiet har, i likhet med de øvrige parkeringssameier på Tjuvholmen, avtale med Fjordkraft om kjøp av strøm til spotpriser i en flåteavtale under Newsec.

Omsetning av garasjeplasser

Vedtektenes § 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon og kan kun selges med boligseksjonen, eller til andre i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

De som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet boligseksjonen, kan kun overdra sin seksjon i forbindelse med salg av leiligheten. Dette fordi boliglovgivningen krever at en boenhet skal ha en bod utenfor leiligheten på minimum 5 kvadratmeter.

Boder

Det er 35 seksjoner som har bod i bakkant av sin parkeringsplass. Seksjoner med bod faktureres ihht vedtektene med et tillegg i felleskostnadene på 10 %.

Det må ikke lagres eksplosjonsfarlig materiale i bodene. Det er heller ikke tillatt å tildekke bodene, eller anledning til å montere egen port / vegg som dekker hele parkeringsplassen. Dette på grunn av brannkrav til sprinkelanlegg og krav til innsyn.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et overskudd på kr 25.047, som er kr 2.582 lavere enn budsjettert.

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

Inntektene i 2024 var på totalt kr 817.498 noe som er kr 11.773 høyere enn budsjettert.

Kostnadene i 2024 var på totalt kr 792.944 som er kr 14,848 høyere enn budsjettert.

Årsakene til høyere inntekter og kostnader enn budsjettert er litt sammensatt selv om resultatet ender nær det budsjetterte resultatet.

Inntektene er noe høyere enn budsjett og årsaken er inntektsføring av noen eldre åpne poster og inntektsføring av en inntekt fra elbillading som ikke ble inntektsført i 2023.

Kostnader til løpende kostnader til strøm, renhold, og vaktmestertjenester lavere enn budsjett og bidrar ved det til å dekke økte kostnader til forsikring, reparasjon og vedlikehold. Budsjettavviket knyttet til reparasjon og vedlikehold er i sin helhet knyttet til betydelig økte kostnader til fjernvarme som faktureres via Tjuvholmen Infrastruktur. Videre er Sameiets andel til drift og vedlikehold av fellesanlegg høyere enn budsjett. Avviket skyldes ekstra innkalling fra Tjuvholmen Infrastruktur til dekning av vedlikeholdsprosjekter og vår andel av kostnadene til utbedring av felles kjørebaner på Odden. Med det omfattende vedlikeholdet av fellesanlegg som har funnet sted og med fokus på energieffektivisering forventes disse kostnadene å komme ned mot budsjetterte nivåer i 2025.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under notene.

6. BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2025.
Budsjettet er hovedsakelig basert på ordinær drift uten endring av felleskostnadene.

VEDLIKEHOLD

Av vedlikehold utover ordinær drift er det budsjettert med kr 40.500 til utbedring av mindre sprekker i gulvbelegg, og kr 10.000 til dekning av vår andel av kostnader knyttet til oppdatering av risikovurdering knyttet til brann og brannsikkerhet i parkeringsanlegget på Holmen.

ENERGI

Som utgangspunkt for budsjett 2025 er det lagt til grunn vurderinger basert på forbruk i 2024 og en forventet gjennomsnittlig kostnad pr. kWh på kr 1,6.

FORSIKRING

Forsikringspremien for 2025 er fastsatt til kr 48.947 (opp fra kr 38.814)

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

For øvrige driftskostnader er det budsjettert med en generell prisstigning/lønnsvekst.

Budsjettet viser basert på ovennevnte et forventet årsresultat på kr 59.217.
For øvrige kostnader vises det til budsjettet som følger vedlagt.

Oslo, 10.03.25

Styret
i
Sameiet Tjuvholmen 510-17

Einar Marthinussen	**Frank Bondø**
Styreleder	**Styremedlem**

Sameiet Tjuvholmen 510-17

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Tjuvholmen 510-17
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	750 820	750 024	750 825	750 825
Annen driftsinntekt	2	66 678	512 271	54 900	68 000
Sum driftsinntekter		**817 498**	**1 262 295**	**805 725**	**818 825**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	45 640	34 230	45 640	57 100
Konsulenttjenester	4	74 803	77 952	76 700	79 728
Rep og vedlikehold	5	292 192	670 677	276 049	256 832
Forsikringer		46 972	31 441	38 814	48 947
Energi og fyring	6	69 557	79 336	93 740	97 705
Driftskostnader	7	95 073	125 687	142 254	110 000
Kostnader til fellessameier		160 584	70 934	103 699	107 996
Andre driftskostnader	8	8 124	7 300	1 200	1 200
Sum driftskostnader		**792 944**	**1 097 558**	**778 096**	**759 508**
Driftsresultat før finansposter		**24 554**	**164 738**	**27 629**	**59 317**
Finansielle poster					
Finansinntekt		493	230	0	0
Sum finansposter		**493**	**230**	**0**	**0**
Årsresultat		**25 047**	**164 968**	**27 629**	**59 317**
Overført til annen egenkapital	9	25 047	164 968	0	0
Sum disponering		**25 047**	**164 968**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen 510-17
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		40 789	38 814
Kundefordringer		0	99
Andre fordringer		7 994	52 188
Bankinnskudd, kasse o.l.		460 636	393 496
Sum omløpsmidler		**509 419**	**484 597**
SUM EIENDELER		**509 419**	**484 597**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen 510-17
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	428 157	403 110
Sum egenkapital		**428 157**	**403 110**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-2 769	3 275
Annen kortsiktig gjeld	10	84 031	78 212
Sum kortsiktig gjeld		81 262	81 487
Sum gjeld		**81 262**	**81 487**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**509 419**	**484 597**

Sameiet Tjuvholmen 510-17

Einar Marthinussen
Styrets leder

Frank Bondø
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	720 440	719 717	720 445	720 445
Tillegg for bod	30 380	30 308	30 380	30 380
Sum felleskostnader	**750 820**	**750 024**	**750 825**	**750 825**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	6 063	445 775	0	0
El bil/ladeanlegg	60 615	66 496	54 900	68 000
Sum andre driftsinntekter	**66 678**	**512 271**	**54 900**	**68 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	40 000	30 000	40 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	4 230	5 640	7 100
Sum lønnskostnader	**45 640**	**34 230**	**45 640**	**57 100**

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

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	10 625	11 000	11 550	12 012
Forretningsførerhonorar	64 178	61 320	64 150	66 716
Andre forvaltningstjenester	0	3 750	1 000	1 000
Annen fremmed tjeneste	0	1 882	0	0
Sum konsulenttjenester	**74 803**	**77 952**	**76 700**	**79 728**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	56 092	6 420	65 000	10 000
Vedlikehold heis	12 602	14 016	10 000	10 000
Vedlikehold garasjer	0	465 091	15 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	428	4 227	20 000	10 000
TI kostnader	223 070	180 923	156 049	166 832
Sum vedlikeholdskostnader	**292 192**	**670 677**	**276 049**	**256 832**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	14 067	31 215	44 940	33 705
Strøm til elbil ladeanlegg	55 490	48 122	48 800	64 000
Sum energi og fyring	**69 557**	**79 336**	**93 740**	**97 705**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	74 935	88 720	112 254	80 000
Renholdstjenester	20 138	36 967	30 000	30 000
Sum driftskostnader	**95 073**	**125 687**	**142 254**	**110 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	6 827	3 600	0	0
Lisenser/software	0	2 500	0	0
Øredifferanser	-3	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Konstaterte tap på fordringer	99	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**8 124**	**7 300**	**1 200**	**1 200**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	403 110	238 143
Tilført til/fra EK fra årets resultat	25 047	164 968
Sum opptjent egenkapital 31.12	428 157	403 110
Annen egenkapital 31.12	428 157	403 110
Sum egenkapital 31.12	**428 157**	**403 110**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	3
Forskudd fra kunder	2 365	24 579
Andre påløpte kostnader	10 262	0
Avsatte påløpte kostnader	71 404	0
Annen kortsiktig gjeld	0	53 631
Sum annen kortsiktig gjeld	**84 031**	**78 212**

Forskuddsbetalte felleskostnader	2 365
Forskudd fra kunder	**2 365**
Des – Vask av kjørebane	3 400
Des – Strøm/nett mnr.4366	1 107
Des – Strøm/nett mnr.4895	5 755
Andre påløpte kostnader	**10 262**
2024 Avregning Mer Norway	4 385
2024 Avregning TI-kostnader	67 019
Avsatte påløpte kostnader	**71 404**

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**403 110**	**238 143**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	25 047	164 968
B. Årets endring i arbeidskapital	25 047	164 968
C. Arbeidskapital 31.12	**428 157**	**403 110**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	509 419	484 597
- Kortsiktig gjeld	81 262	81 487
= Arbeidskapital 31.12	**428 157**	**403 110**

4265 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bondø, Frank	**2025-03-19**	**Marthinussen, Einar**	**2025-03-19**

Identifikasjon

bankID Bondø, Frank

Identifikasjon

bankID Marthinussen, Einar

styret.com

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

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

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-17 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 25.047. 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 20. mars 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet 2025 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn:_____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

4265 Sameiet Tjuvholmen 510-17

Protokoll for ordinært årsmøte 10.04.2025

Sted: Garasjen
31 av 83 mulige stemmegivere var representert.
30 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

a) Styreleder Einar Marthinussen ble valgt som møteleder og referent. Seksjonseier Tjuvholmen Parkering v/Bjørn Bratt-Aanensen ble valgt til å underskrive protokollen.

b) Antall stemmeberettigede, 30 seksjonseiere, ble godkjent.

c) Møteinnkalling ble godkjent

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Årsmelding for 2024

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Den fremlagte årsmeldingen fra styret for regnskapsåret for 2024 tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Årsregnskap 2024

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et positivt resultat på kr. 25.047,- foreslås overført mot konto for egenkapital i balansen.

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Godtgjørelser

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 foreslås til kr 50 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Valg av revisor

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

SLM revisjon velges som ny revisor siden nåværende revisor Revisoren AS avvikler.

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Seksjonseierne Frank Bondø og Harald Odde velges som styremedlemmer for 2 år.

Mot: 0 stemmer

Ordinært årsmøte 10.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bratt-aanensen, Bjørn Harald	**2025-04-10**	**Marthinussen, Einar**	**2025-04-10**

Identifikasjon

BankID Bratt-aanensen, Bjørn Harald

Identifikasjon

BankID Marthinussen, Einar

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

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-17 avholdes torsdag 10. april kl. 18.15 i garasjen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. INNKOMNE SAKER

A) Tillegg vedtektenes § 2, nytt 8. ledd

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

Alle seksjonseiere 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 næringsseksjonens eier.

Se vedlagt innkommet forslag til sak.

B) Tillegg vedtektenes § 3, nytt 7. ledd

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §3, nytt 7. ledd:

«Tjuvholmen Parkering AS har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Tjuvholmen Parkering AS 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.»

Se vedlagt innkommet forslag til sak.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.

Seksjonseier bekrefter sin deltagelse med signering på oppmøteliste eller ved innlevering av fullmakt.

Forslag til vedtak

Til: Årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen 510-17

Fra: Tjuvholmen Parkering AS v/ Selvaag Eiendom AS

Dato: Forslag til ordinært årsmøte 10. april 2025

Sak: Vedtektsendring § 2 Tilgang forsikringspolise

Vedtektsendring § 3 Innsyn regnskap

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

Sak 1: Tillegg vedtektenes § 2, nytt 8. ledd

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

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

Alle seksjonseiere 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 næringsseksjonens eier.

Sak 2: Tillegg vedtektenes § 3, nytt 7. ledd

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

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §3, nytt 7. ledd:

«Tjuvholmen Parkering AS har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Tjuvholmen Parkering AS 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.»

4265 Sameiet Tjuvholmen 510-17

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 10.04.2025

Sted: Garasjen
31 av 83 mulige stemmegivere var representert.
30 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 31 stemmer

a) Styreleder Einar Marthinussen ble valgt som møteleder og referent. Seksjonseier Tjuvholmen Parkering v/Bjørn Bratt-Aanensen ble valgt til å underskrive protokollen.

b) Antall stemmeberettigede, 30 seksjonseiere, ble godkjent.

c) Møteinnkalling ble godkjent

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Sak 2: Innkomne saker A) Tillegg vedtektenes §2, nytt 8. ledd;

Alternativ 1 - Vedtatt med 31 stemmer

Forslag om tillegg til vedtektenes §2, nytt 8. ledd;

"Alle seksjonseiere 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 næringsseksjonens eier."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Sak 2 Innkomne saker B) Tillegg vedtektenes §3, nytt 7. ledd:

Alternativ 1 - Vedtatt med 31 stemmer

Forslag om tillegg vedtektenes §3, nytt 7. ledd:

«Tjuvholmen Parkering AS har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Tjuvholmen Parkering AS 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.»

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Ekstraordinært årsmøte 10.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bratt-aanensen, Bjørn Harald	**2025-04-11**	**Marthinussen, Einar**	**2025-04-11**

Identifikasjon

bankID Bratt-aanensen, Bjørn Harald

Identifikasjon

bankID Marthinussen, Einar

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

Sameiet Tjuvholmen 510/17

VEDTEKTER

Vedtatt på ekstraordinært konstituerende årsmøte 6. februar 2019.

Tillegg §2, nytt 8. ledd og §3, nytt 7. ledd vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10. april 2025

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner, bakgrunn

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen 510/17 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen:

gnr. 510 bnr. 17 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 83 næringsseksjoner, i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt med lik andel på hver uavhengig av areal. Seksjonene består av parkeringsplasser, lagerarealer m.v. Seksjon 1-3, 6-33 og 36-39 har i tillegg til parkeringsplass bod – eller plass for bod -i tilknytning til sin seksjon. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

Eiendommen har tinglyst rett til kjøreatkomst over gnr. 510 bnr. 1 og bnr. 7 i Oslo. Herav følger også plikt til å dekke forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av atkomstarealene på annen eiendom, herunder plikt til å dekke andel av kostnader til reparasjoner, fornyelser m.v.

Det er tinglyst rettigheter til parkeringsplasser, boder og sykkelparkeringsplasser på Eiendommen.

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, 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. Hver seksjonseier har plikt til å respektere de bruksrettserklæringene som er tinglyst på Eiendommen, uavhengig av om disse er tinglyst før eller etter seksjoneringen.

Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den/de aktuelle boligseksjonene de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre i det/de aktuelle boligsameiene. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes.

Eiere av seksjoner som driver utleie av parkeringsplasser på sine seksjoner har tidsubegrenset rett til for egen kostnad å gjennomføre alle tiltak som til enhver tid måtte være nødvendige for utleien, som f.eks. å sette opp, flytte og ha stående gjerder, porter, bommer, eventuelle andre atkomstinnretninger, kortautomater, betalingsautomater o.l. på fellesarealene. Det skal ikke betales noe vederlag for disse rettighetene, men de angitte seksjonseierne skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for bruksrettsarealet med innretninger. I vedlikeholdsansvaret inngår også

ansvaret for eventuelle utskiftninger. Det skal etableres ordninger som sikrer at eierne av de øvrige seksjonene får tilgang til sine seksjoner uten å måtte betale parkeringsavgift. Dersom utleien avsluttes, skal vedkommende seksjonseier/seksjonseiere for egen kostnad fjerne tiltakene og sette fellesarealene tilbake til sin opprinnelige stand, med mindre Sameiet ønsker å overta tiltakene. Disse skal i så fall overtas av Sameiet vederlagsfritt.

Seksjonseiere som har to seksjoner ved siden av hverandre innenfor betongskilleveggene, har en tidsubegrenset rett til å sette opp port på sine seksjoner ut mot fellesarealet, forutsatt at porten ikke er til hinder for at hver av de to seksjonene beholder atkomsten mot fellesarealet og forutsatt at slik port ikke er i strid med brannkravene og andre offentlige krav for Eiendommen. Rettighetshaverne besørger og bekoster installering av porten og innhenter de offentlige tillatelser for dette som måtte være nødvendige. Alle drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder utskiftningskostnader og kostnader til eventuelt å fjerne porten, dekkes av rettighetshaver som eier av porten.

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

Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseierne skal gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker eller lignende beliggende på seksjoner, samt atkomst over seksjonene til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

Alle seksjonseiere 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 næringsseksjonens eier.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader anses også Eiendommens forholdsmessige andel av kostnadene til felles infrastruktur, uavhengig av om disse faktureres via Tjuvholmen Infrastruktur AS eller av annen instans (som f.eks. et veilag).

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Rengjøringskostnader for atkomstarealene på og utenfor Eiendommen dekkes av seksjonseierne med lik andel på hver. Seksjonseier som driver utleie av parkeringsplasser, jf § 2 fjerde ledd, har rett til å foreta rengjøringer i tillegg til dem som gjennomføres av Sameiet, mot å dekke samtlige kostnader for slike rengjøringer.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseierne etter målt forbruk. Eiere av el-bilplasser skal dekke installeringskostnadene for el-bilstikk og for særskilte målere, i den utstrekning det er krav til dette.

Seksjoner som har bod – eller plass for bod - tilknyttet sin eierseksjon skal belastes 10% mer i felleskostnader enn seksjoner som ikke har bod i tilknytning til seksjonen.

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

Tjuvholmen Parkering AS har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Tjuvholmen Parkering AS plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.

§ 4 Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Vedlikehold av elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 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. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Årsmøtet kan velge varamedlemmer til styret.

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 skal også behandle overdragelser og påse at omsetningsbegrensningene overholdes, jf § 2 tredje ledd.

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.

Styret kan meddele prokura.

§ 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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier skal sørge for at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte kontakt opplysninger om seksjonseieren, herunder korrekt e-postadresse.

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 avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk. Eventuelle endring av bestemmelsene i vedtektenes § 2 tredje ledd krever enstemmighet blant seksjonseierne. Eventuell endring av vedtektene § 2 fjerde-femte ledd krever tilslutning fra eierne av de aktuelle seksjonene.

§ 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. Det kan besluttes med to tredjedels flertall på årsmøtet at forretningsføreravtalen skal gjøres uoppsigelig fra sameiets side, dog ikke for mer enn 5 år fra inngåelsen av avtalen.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av porter og inngangsdører, endring av farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggets/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen. Det kreves også forutgående godkjenning av styret. Etableringer eller endringer etter § 2 fjerde ledd krever ikke styregodkjennelse.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle styret om de bygningsmessige endringer som foretas i de enkelte seksjonene, slik at styret til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for Eiendommen. Dette gjelder også for etableringer eller endringer etter § 2 fjerde-femte ledd. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som styret eller forretningsfører måtte be om.

Det skal ikke under noen omstendighet borres hull i dekket av fare for hull på membran.

§ 10 Særlige regler vedrørende fellesarealer

Inngangspartier, porter, kjørebaner og øvrige fellesarealer vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

1. Ordensreglene fastsettes av årsmøtet i sameiet og er hjemlet i sameiets vedtekter. Seksjonseier, bruksrettshaver og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Eier av plass er uansett ansvarlig for de som disponerer og bruker en plass.

2. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, bruksrettshavere, de som leier plass og gjester til beboere.

3. All parkering skjer på egen risiko.

4. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning. Det er ikke tillatt at det som står parkert på plassen går utenfor den oppmerkede plass i bredden ut mot tilstøtende plass eller stikker mer enn 40 cm utenfor oppmerket plass mot kjørebanen.

5. Det er ikke anledning til montere bolter eller annet festeutstyr som krever boring i gulv, vegger eller himling unntatt forsvarlig oppheng av ladekabler. Det er heller ikke tillatt å benytte bygningstekniske installasjoner som oppheng for kroker, hyller, stativer eller lignende.

6. Styret har rett til å kreve at plassen frigjøres for påkrevde reparasjonsarbeider, vedlikehold og innstallering av felles infrastruktur besluttet av årsmøtet i sameiet.

   Dette inkluderer periodisk renhold. Ved periodisk renhold skal kravet om frigjøring varsles mist 2 uker på forhånd og ikke gjelde for mer enn én dag av gangen. Dersom plassen ikke frigjøres for renhold skal seksjonseieren sørge for at den blir rengjort etter samme standard innen 2 uker. Dersom det ikke gjøres kan styret rekvirere rengjøring på eiers bekostning.

7. Det er ikke anledning til å parkere avskiltede biler på parkeringsplasser i garasjeanlegget uten skriftlig tillatelse fra styret som skal ligge lett synlig i kjøretøyets frontrute. Hensatte eller uregistrerte biler vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

8. Det er ikke tillatt å sette opp oppslag om utleie av parkeringsplass i anlegget. Gjør dette på sameiets sider eller annonser det i elektroniske media. Oppslag i garasjeanlegget vil umiddelbart bli fjernet og vaktmesterregning for dette sendt seksjonseier.

9. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget. Alle gjenstander som hensettes i garasjeanlegget fjernes umiddelbart for eiers regning og uten varsel. Dette gjelder eksempelvis hjul, kjettinger, spylervæske, oljer etc.

10. Alle parkeringsplasser skal være rene og ryddige. Seksjonseiere henstilles til å kaste søppel fra boder og biler i sitt eget husholdningsavfall da oppsatte søppelbøtter har begrenset kapasitet.

11. Det er ikke anledning til å benytte gass-drevne kjøretøyer i parkeringsanlegget og maksimal høyde er 210 cm inkl. takboks og takstativ e.l. ved kjøring i parkeringsanleggene på Odden og Holmen.

12. Det skal tas hensyn ved kjøring og all skilting skal respekteres inklusive oppmerkede fotgjengerfelt. Dette gjelder både i parkeringsanleggene, nedkjøringer, kjøreveien mellom Odden og Holmen samt eventuell kjøring på bakkeplan.

13. Bruk av strøm/strømuttak som tilhører sameiet forutsetter forutgående skriftlig avtale med sameiet. De som har behov for stikkontakt kan bestille/bytte til lader med stikk.

14. Ladepunkter for elbil skal kun etableres på sameiets felles elbil-ladeinfrastruktur. Nytt ladepunkt med ladeboks/bytte av ladeboks skal bestilles gjennom styret eller slik styret anviser og innenfor de regler og begrensninger som er satt gjennom den til enhver tid gjeldende avtale mellom sameiet og leverandør av ladeinfrastruktur og ladetjenester (som f.eks. kompatibel ladeboks, fakturering, brukerstøtte, overvåkning). Styret, eller den som drifter anlegget på styrets vegne, kan uten varsel stenge av et ladepunkt som ikke brukes i tråd med regler og forskrifter, er skadet eller der kontroller avdekker feil eller mangler; eller der rettidig betaling for bruk mangler.

15. Alle boder må av branntekniske årsaker ha åpent innsyn i øvre del av vegg-arealet og boder får ikke overstige 10 m². Etablering av boder skal godkjennes av styret.

16. Etablering av garasjeporter og garasjekonstruksjoner kan bare gjøres i tråd med hjemmelen i vedtektene og må godkjennes av styret. Respektive seksjonseier må for egen regning innhente nødvendige godkjennelser og bekoste eventuelle tilpasninger av sprinkelanlegg mm.

17. Det er forbudt å hensette motorkjøretøyer utenfor inngangsdører til oppganger, tekniske rom eller utgangsdører.

18. Kjøretøy eller andre gjenstander som hensettes i fellesareal vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

19. Sameiet, ved brannvernleder, er ansvarlig for sikre frie rømningsveier og har myndighet til å fjerne ulovlig plasserte gjenstander i hele garasjeanlegget. Garasjeanlegget et utstyrt med brannslanger og håndslukkere som er tydelig merket. Det er hver sameiers plikt å sette seg inn i hvor disse slokkemidler er og hvordan de kan brukes Sameiet står fritt til å sette bort oppgaven som brannvernleder.

20. Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice kontaktes på tlf. 915 43000 eller www.oslokranbilservice.no for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.

21. Alle henvendelser ved feil eller mangler skal rapporteres til Tjuvholmen Drift via boligperm.no av respektive seksjonseier. Ved rapportering i boligperm velges området «garasje» hvor gjeldende garasjesameie og parkeringsplass alltid oppgis. Øvrige henvendelser kan rettes til styret på email tjuvholmen51017@gmail.com

Ordensreglene ble sist revidert ved ordinært årsmøte 2021.

Kontaktpersoner

Sameiet:	Sameiet Tjuvholmen 510-19 e-postadresse: tjuvholmen51017@gmail.com
Drift av anlegget:	Tjuvholmen Drift AS drift@tjuvholmen.no Telefon 23 11 88 90
Forretningsfører:	Sebra Forvaltning

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2, 0252 Oslo
Gnr. 210, Bnr. 57, Snr. 9 og Gnr. 510, Bnr. 17, Snr. 29, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260107

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jon Kvisgaard

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 901 42 000

E-post: jon.kvisgaard@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