PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

BOLETTE BRYGGE 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

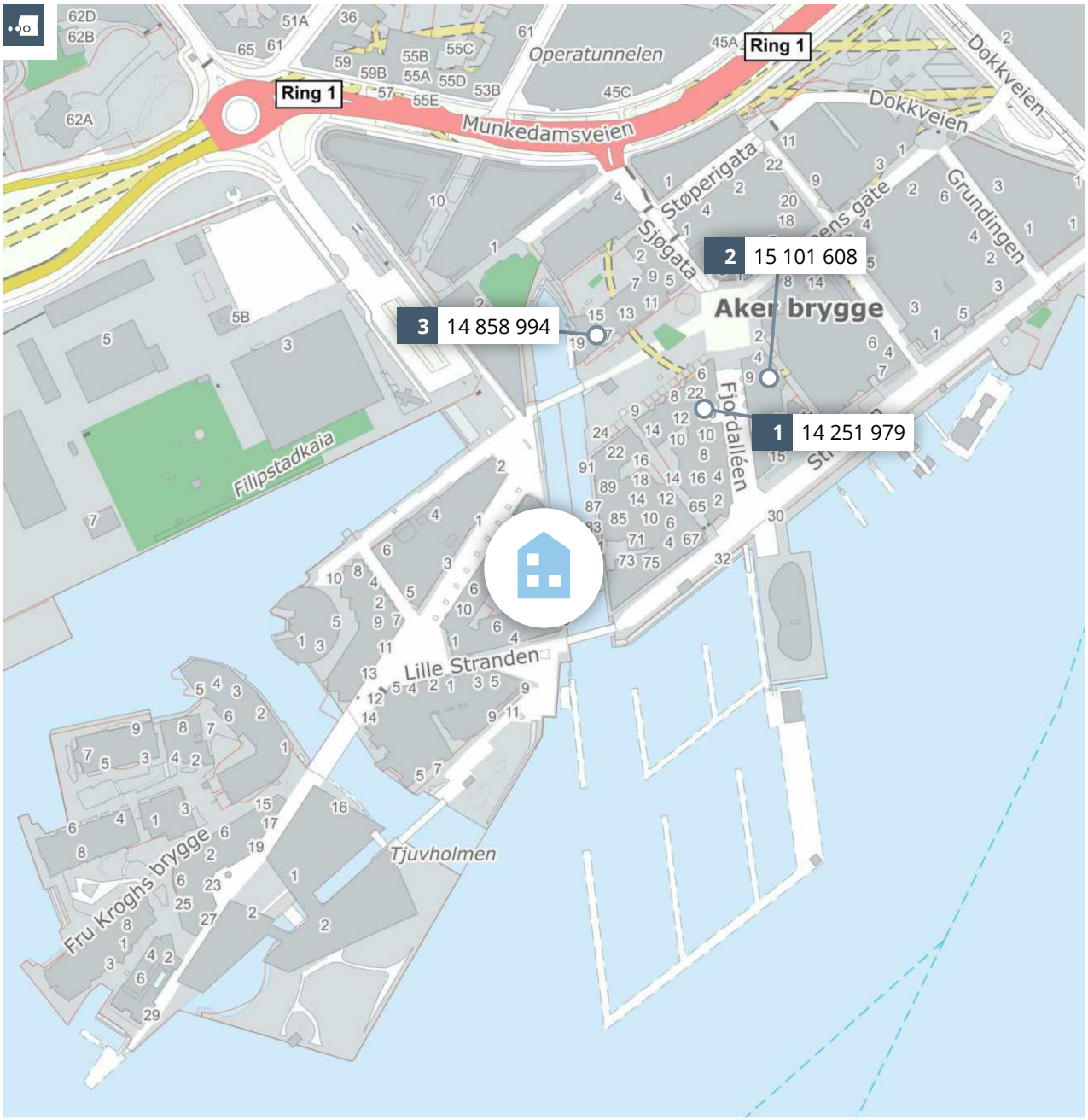
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BOLETTE BRYGGE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 30.04.2026

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: Christine Røthe .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bolette brygge 5, 0252 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 210 BNR 35 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FILIPSTAD

Verdivurdert til

13 300 000

-	13 300 000	160 241
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	8 895
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fjordalléen 18 83 m² 1989 9. etg 2 sov	13.05.2025	14 490 000	**14 250 000**	1 979	14 251 979	**171 711**
2 Fjordalléen 7 100 m² 1990 7. etg 2 sov	12.08.2025	15 000 000	**15 100 000**	1 608	15 101 608	**151 016**
3 Bryggetorget 17 97 m² 1989 3. etg 2 sov	16.02.2026	15 390 000	**14 850 000**	8 994	14 858 994	**153 186**

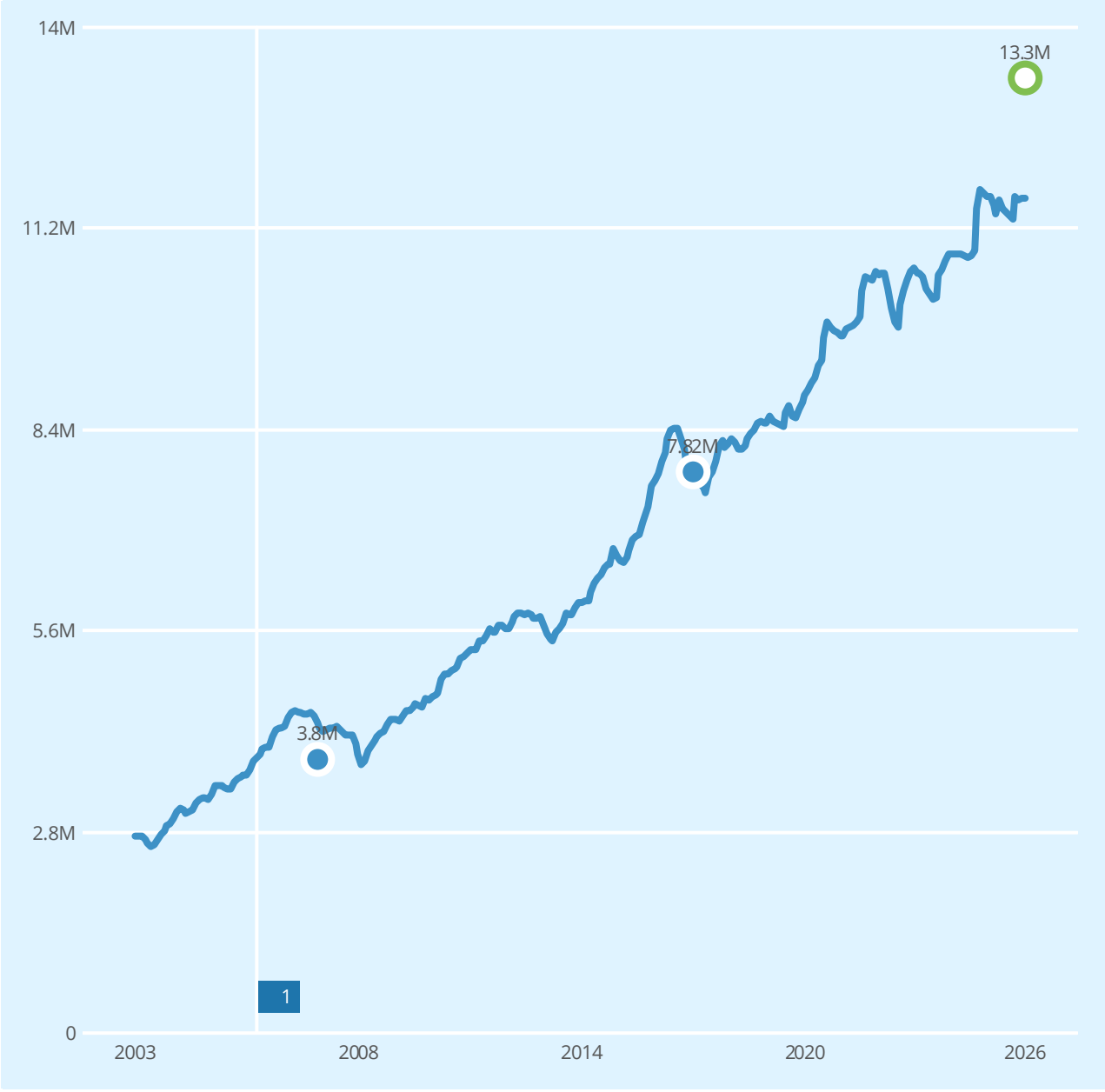
Bolette brygge 5 er en sjønær og gjennomgående 3-roms leilighet med fantastisk fjordutsikt. Her bor du fredelig til i et bilfritt miljø med sjøen som nærmeste nabo, samtidig som byens pulserende liv, restauranter og servicetilbud kun er en heistur unna. Leiligheten har en lys og luftig atmosfære med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og bad. Fra stuen har man utgang til en av leilighetens to balkonger hvor man kan nyte flotte solforhold. Med to private balkonger og tilgang til felles takterrasse ligger alt til rette for optimale solforhold og flotte utsiktsopplevelser.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.06.2017	22.08.2017	20.11.2017	7 950 000	7 800 000	18 698	7 818 698	2
22.10.2007		22.10.2007	-	3 800 000	-	3 800 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Bedre løsning, nytt kjøkken, gulv og overflater. Nye garderobeløsninger

Leiligheter til salgs i FILIPSTAD grunnkrets nå

44
leiligheter til salgs

16.3M
15.9M
15.5M
15 082 000 Prisantydning i snitt
14.7M
14.3M
13.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Leiligheter solgt i FILIPSTAD grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

12 435 000 Prisantydning i snitt
11 690 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
114
dager

for 5.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

167 328 FILIPSTAD grunnkrets i snitt siste 6 mnd
160 241 Bolette brygge 5 Totalpris 13 300 000

123 310 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BOLETTE BRYGGE 5, 0252 OSLO

Gnr: 210 Bnr: 35 Seksjon: 49
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	27/04/2026
Utskriftsdato:	28/04/2026
Oppdragsnummer:	99384
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller og en utebod på balkong.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med to balkonger.

Leiligheten disponerer garasjeplass for en bil med opplegg for laseboks, i felles garasjeanlegg.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2020: Nye gulvoverflater i alle rom, bortsett fra bad. Nye skapfronter og benkeplater kjøkken, samt ny kjøkkenøy. Malt vegger og himlinger i alle rom, bortsett fra bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2007, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da

toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Per Christian Karlsen
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Per Christian Karlsen, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 210 Bnr: 35 Seksjon: 49
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1577.1 m^2
Eierbrøk seksjon:	82 / 5648
Hjemmelshaver:	Per Christian Karlsen
Adresse:	Bolette brygge 5, 0252 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	26/04/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	27/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	5	0	0
4. etasje	82	1	0	12
Sum bolig:	82	6	0	12
Sum BRA:	88			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Utebod på balkong		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon. Fasader er delvis pusset og malt, delvis kledd med fasadeplater og trepanel, og er delvis forblendet med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Felles takterrasse.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg, tilknyttet radiatorer og varmt forbruksvann.
- Bygningen har personheis.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse:

Eier opplyser om at det tidligere har vært tilfeller av skjeggkre i leiligheten, og at det ca. en uke før undertegnedes befaring ble lagt ut gift mot skjeggkre utført av Pelias.

Skjeggkre trives best i fuktige miljøer, men klarer seg også i tørre miljøer. Godt renhold jevnlig for å fjerne mattilgang/næringskilder kan redusere problemet. I tillegg kan tetting av lister, sprekker, rør- og kabelgjennomføringer og finmasket netting på luftekanaler være med på å begrense bevegelsesfriheten og gjemmesteder. Bekjempelse med bruk av forgiftet åte er den mest effektive behandlingsmetoden (krever profesjonell utførelse). Kilde: Hussoppen.no

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av noe eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand. Tofløyede balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2006.
Tilstandsvurdering:	Ytterdører er av noe eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og begge soverom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i stål. Rekkverkshøyden er målt til ca. 107 cm. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra entré, ca. 3 m². Treheller på dekke og rekkverk i stål. Rekkverkshøyden er målt til ca. 114 cm.
Tilstandsvurdering:	Gulvoverflater, spesielt trehellene, bærer noe preg av alder og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering, men det bør påregnes overflatebehandling av spesielt trehellene. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Det er ikke etablert kursoversikt i fordelerskapet. Dette bør etableres. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer i entré, stue/kjøkken og begge soverom, tilknyttet felles varmeanlegg. Fordelerskap i soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Felles varmeanlegg er ikke vurdert. TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse:	Eier opplyser om at leiligheten har opplegg for gasspeis i stue/kjøkken, med gassopplegg montert i utebod på balkong.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da det kun er et opplegg og ikke ferdigstilt anlegg. Grunnet alder må det påregnes behov for vedlikehold dersom anlegget skal tas i bruk. TG: IU

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i entré og stue/kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue/kjøkken og begge soverom. Avtrekk i kjøkken via ventilator. Mekanisk avtrekk med ventil på vegg i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte frostede glassfronter i overskap. Folierte fronter på kjøkkenøy. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Vinskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper tilknyttet oppvaskmaskin er montert. HTH kjøkkeninnredning fra byggeår, med nye skapfronter og benkeplater, samt ny KVIK kjøkkenøy i 2020.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er noe løs foliering på kjøkkenøy. Deler av kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe skjolder/ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe skjolder/ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyder: ca. 2,45-2,46 m målt i entré, stue/kjøkken og begge soverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med to speilfronter og to tapetserte fronter i entré. Skyvedørsgarderobe med tapetserte fronter i hovedsoverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skal i soverom.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Elektrisk gulvvarme i bad.

Samsvarserklæring fra Ørnulf Wiig Installasjon AS, signert og datert 24.09.2007 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv i dusjsone er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende.

Gulvet for øvrig er tilnærmet flatt fra døren til midten av gulvet, og har tilfredsstillende fall fra ca. midten av gulvet bort til dusjsonen.
Ved vaskemaskin er det registrert motfall i forhold til sluket. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og økt noe risiko for vannskader.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det ca. 20 mm og derfor mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

I hjørner/overgang mot vegger i dusj er det noe mugg/soppdannelse i silikonfuger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og vanntett sjikt har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusjnisje med dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. utettheter, lekkasjer og skader, og kan ha økt behov for vedlikehold.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot naboeleilighet og sjakt/utforet vegg, hvor det ikke er egnet for hulltaking.
Det ble derfor benyttet fuktindikator, og utført stikkprøver på gulv- og veggoverflater mot dusjsone fra soverommet, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

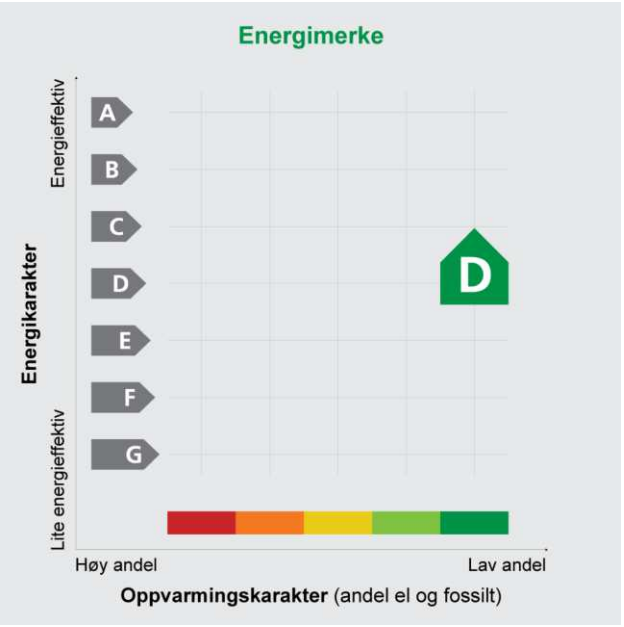
Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

ENERGIATTEST

Adresse	Bolette brygge 5
Postnr	0252
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	210
Bnr.	35
Seksjonsnr.	49
Festenr.	
Bygn. nr.	81809305
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2017-776487
Dato	22.05.2017



Eier	Tor Eirik Edvardsen
Innmeldt av	Tor Eirik Edvardsen

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bolette brygge 5
Postnr/Sted: 0252 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 22.05.2017 13:12:42
Energimerkenummer: A2017-776487
Ansvarlig for energiattesten: Tor Eirik Edvardsen
Energimerking er utført av: Tor Eirik Edvardsen

Gnr: 210
Bnr: 35
Seksjonsnr: 49
Festenr:
Bygnnr: 81809305

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321260058

Selger 1 navn
Per Christian Karlsen

Gateadresse
Bolette brygge 5

Poststed	Postnr
OSLO	0252

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.: 21294009

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: 321260058

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet skiftet tak under takterrassen grunnet lekkasje i 2020. Det har og blitt gjort noe arbeid ifbm. noe lekkasje i annen del av garasjeannlegget på Tjuvholmen.

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

Beskrivelse: Enkeltindivider observeres innimellom i leilighet, hovedsaklig bad. Pelias Norsk Skadedyrkontroll, har april 2026, giftbehandlet alle rom i leiligheten. Dette er en svært effektiv bekjempelse. Utlagt giftåte ble lagt med fin sprøyte i små sprekker under lister etc. Åten vil ha umiddelbar effekt, og ha virkning i 3-4 år i følge Pelias.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

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

Document reference: 321260058

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: 321260058

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321260058

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Christian Karlsen	c7d5a83e487701214d8f13 11b0fbb3368095ac23	26.04.2026 14:44:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260058

- 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

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Emilie Garnæs
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: emilie.garnaes@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260058 . Vår ref.: 2390-1-102 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tjuvholmen 510-1
Organisasjonsnr:	924926880
Seksjonseier:	Karlsen, Per Christian
Leilighetsnummer:	102
Adresse:	Odden Nr 520, 0000 Ukjent
Seksjonsnummer:	102
Gnr.	510
Bnr.	1

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90112398.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjon 171 består av to parkeringsplasser (nr. 735 og 735B), og betaler derfor doble felleskostnader. Garasjeplassen følger boligen og vedtektenes ¤ 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. Man kan enten selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre i det boligsameiet man tilhører ingen andre. Dersom eier av en boligseksjon overdrar denne og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin garasjeplass til ny eier, kan sameiets styre når som helst senere kreve at garasjeplassen selges til ny eier av boligseksjonen eller andre i boligsameiet, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene.Garasjeplassene kan ikke selges eksternt, kun internt i sameiet og følger boligene ved salg. Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Felleskostnadene øker med 250,- kroner per kvartal fra oktober 2025. Kravet for oktober betales først i januar, derfor vil det stå en ekstra innbetaling i januar.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83977194094
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	2 888 447,00
Innfrielsesdato:	15.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 2 697,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost garasje	1 947,00	
Nedbetaling lån garasjeplasser	750,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

NB! Vi leverer ikke ligningsopplysninger for dette selskapet (ref. rådgiver 5/3-26)

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83977194094
Restsaldo:	7 193,16
Kapitalkostnader:	95,19

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 193,16,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eivind Schackt, e-post: schakt@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no .
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-01 ORDENSREGLER FOR

GARASJEANLEGGET

Sist endret i årsmøte 24.04.2024

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 plassen.

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. Kjøretøyet skal parkeres mest mulig midtstilt. Det er ikke tillatt at kjøretøyet går utenfor den oppmerkede plass i bredden ut mot tilstøtende plass, eller stikker mer enn 40 cm utenfor oppmerket plass mot kjørebanen.

5. Alle parkeringsplasser skal være merket med skilt. Nye skilt skal bestilles fra Tjuvholmen Drift AS (TD) via Boligperm eller TD sin hjemmeside. Skiltet skal være hvitt med sort skrift og angi plassnummer og seksjonsnummer. Det er valgfritt å angi navn eller firmanavn på skiltet.

6. Det er ikke anledning til å 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.

7. Styret har rett til å kreve at plassen frigjøres for påkrevde reparasjonsarbeider, vedlikehold og installering av felles infrastruktur besluttet av årsmøtet i sameiet. Ved periodisk renhold skal krav om frigjøring varsles minst 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.

8. 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.

9. 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.

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

11. Alle parkeringsplasser skal være rene og ryddige. Seksjonseiere henstilles til å kaste søppel fra boder og biler i søppelrommet eller i eget husholdningsavfall.

12. Det er ikke anledning til å benytte gass-drevne kjøretøyer i parkeringsanlegget. Maksimal høyde er 210 cm inkl. takboks og takstativ e.l. ved kjøring i parkeringsanleggene på Odden og Holmen. Under Kanalen 1,3,5 er maksimal høyde 200 cm.

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.

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

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

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

18. 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.

19. 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 måtte medføre.

20. 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 epost.

Kontakter:

Sameiet:	Sameiet Tjuvholmen 510-01 tjuvholmen-510-1@styrerommet.no
Drift av anlegget:	Tjuvholmen drift AS drift@tjuvholmen.no Telefon 23 11 88 90
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Tjuvholmen 510-1

Organisasjonsnummer: 924926880
Møtet ble avholdt 25. april kl. 18:00, The Thief, møterom i 9. etasje..

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie er foreslått som protokollfører. Lise Heen Stikbakke og Tina Kjeldstad er foreslått som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 50 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag: Godkjenning vedlikeholdsprosjekt.

Styret har utarbeidet et forslag til nødvendig vedlikehold i hele parkeringsanlegget med bytte av dekke i kjørebaner og p-plasser inkl. anleggsvei, og maling av vegger.

Flere anbud er innhentet fra ulike tilbydere hvor Oslo Epoxybelegg AS er valgt som entreprenør for gjennomføring. Budsjett for hele prosjektet er totalt kr 8.675.681 hvorav kr 1.686.250 er relatert til anleggsveien (felles kjørebane) mm. som skal dekkes av Tjuvholmen Infrastruktur.

Styret har vurdert ulike finansieringsløsninger for prosjektet. Det fremmes 2 forslag til finansiering . Enten lånefinansiering med kroner kr 5.000.000 sammen med en engangsinnbetaling fra seksjonseiere på kr 2.000.000 som motsvarer kr 6.135 pr seksjon. Alternativt kan prosjektet lånefinansieres i sin helhet med kr 7.000.000.

Sameiet har mottatt lånetilbud fra Handelsbanken og OBOS Banken hvor betingelsene er de samme med 6,95% i nominell rente, en etableringskostnad på kr 10.000, og løpetid på 10 år. Ved en belåning på 5 millioner motsvarer det en høyning av felleskostnadene med kr 180/mnd. for dekning av renter og avdrag, ved en belåning på 7 millioner kr 250/mnd.

Prosjektet er planlagt med oppstart uke 22 og vil pågå til slutten av september 2024.

Nærmere redegjørelse av vedlikeholdsprosjektet framgår i årsrapporten for 2023 under styrets arbeid og punktet «Vedlikeholdsprosjekt» med vedlegg.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner vedlikeholdsprosjektet med et budsjett på kr 8.675.681 hvorav kr 6.989.431 er sameiets andel av budsjettet.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag: Finansiering vedlikeholdsprosjekt

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Opptak av lån på kr 5.000.000 og en egenandel på kr 2.000.000 som motsvarer kr 6.135 pr seksjon

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Opptak av lån på kr 7.000.000

Vedtatt. Forslag 1 klart flertall mot.
✓ **Forslag 2. 17 stemmer for forslaget. 13 imot. Vedtatt.**
Forslag 3, faller som flertall for forslag 2.

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Finansieres ved kontantinnbetaling fra sameiere.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Forslag: Endring husordensregler

I seksjon 3 gjøres et tillegg i andre setning med «eller TD sin hjemmeside» da skilt også kan bestilles direkte fra Tjuvholmen Drift sin hjemmeside.

Under seksjon 13. fjernes siste setning «de som har behov for stikkontakt kan bestille/bytte til lader med stikk» da denne type ladere har utgått.

Oppdaterte ordensregler er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene endres i henhold til forslaget

✓ **Vedtatt.**

Sameiet Tjuvholmen 510/1
VEDTEKTER
(ved stiftelsen av sameiet)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen 510/1 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 510, bnr. 1 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 377 næringsseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt med utgangspunkt i areal, korrigert for de enkelte seksjoners antatte belastning på

Eiendommen. Seksjonene 1-326 består av parkeringsplasser, herunder motorsykkelplasser, mens seksjonene 327-377 består av lagerarealer, arealer for tekniske anlegg, bodområder mv. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.
Eiendommen har tinglyst rett til kjøreatkomst over gnr. 210, bnr. 2. Videre er det tinglyst rett på overflateeiendommer om bl.a. rømningsveier.

Det er tinglyst veirett for gnr. 510, bnr. 7 m.fl. på Eiendommen.

Det er videre tinglyst rettigheter for overflateeiendommene og andre (bl.a. Tjuvholmen Infrastruktur AS) til å ha liggende – og ha atkomst til - vann- og avløpsanlegg, søppelrom, nettstasjoner, dieseltanker, gassanlegg, fjernvarmeanlegg, sprinkleranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsaggregater, fettutskillere, diverse andre tekniske anlegg, parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, lagerrom, sykkelrom, garderobeanlegg, strøm og/eller vannuttak, overvåkningskameraer m.m. - på Eiendommen. Videre er det tinglyst rett for Tjuvholmen Infrastruktur AS til å strekke rør/ledninger over Eiendommen, rett for selskaper til å utplassere kunst på fellesarealer på Eiendommen mv. Det er også tinglyst visse rettigheter for Tjuvholmen Parkering AS.

§ 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.

Tjuvholmen Parkering AS har tidsubegrenset rett til enten selv eller via andre, eventuelt via den/de retten overføres til, å benytte veggene langs/mot inn-/utkjørings-/gjennomkjøringsveiene, til utsmykning, profilering, reklame/markedsføring mv. Det skal ikke betales vederlag for retten, og rettighetshaver skal beholde inntektene av tiltakene/virksomheten. Rettighetshaver besørger og bekoster drift og vedlikehold av bruksrettsarealene. Eventuelt strukturelt vedlikehold, reparasjoner og/eller utskiftinger besørges og bekostes av Sameiet og fordeles på seksjonseierne som felleskostnader.

Seksjonene 345 og 346 har rett til å dele opp sine seksjoner i ytterlige seksjoner og de øvrige seksjonseierne er forpliktet til å stemme for slike reseksjoneringer.

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 sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Sameieren skal gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker eller lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt atkomst over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

§ 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.

Kostnader til drift og vedlikehold, herunder reparasjon/utskiftning av dekke mv., for fellesarealer som er atkomstarealer til parkeringsseksjonene, regnet fra og med kjøreporten inn til de enkelte parkeringsseksjonene, dekkes av seksjonene 1-326 med lik andel på hver. Kostnadene til innvendig drift og vedlikehold av disse seksjonene, er den enkelte seksjonseiers ansvar.
Kostnader til drift og vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, for fellesarealer som er atkomstarealer til seksjonene 327-377, regnet fra garasjeanlegget og frem til dør inn til bod-

/lagerarealene, dekkes av disse seksjonene, fordelt forholdsmessig ut fra disse seksjoners eierbrøker.

Dersom seksjoner fra 327-377 endrer formål/bruk til parkeringsplass, skal seksjonen også fordeles kostnader tilsvarende seksjon 1-326.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

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

§ 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:

- behandle styrets årsberetning.
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- 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. Eventuell endring av vedtektene § 2 fjerde ledd og femte ledd krever tilslutning fra eierne av de aktuelle seksjonene. Eventuelle endring av bestemmelsene i vedtektenes § 2 tredje ledd krever enstemmighet blant seksjonseierne.

§ 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 mv.

Utskifting av porter og inngangsdører, endring av farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet av hensyn til byggets/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Alle tiltak, i eller utenfor seksjonene, som måtte berøre Eiendommens felles tekniske anlegg eller innretninger, eller slike anlegg hvor overflateeiendommer eller andre har rettigheter, krever forutgående samtykke fra styret.

Etableringer eller endringer etter § 2 fjerde og femte ledd krever ikke styregodkjennelse.

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

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

§ 10 Særlige regler som gjelder fellesarealer

Inngangspartier, porter, kjørebaner og øvrige fellesarealer kan 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. 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.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Gnr 510, bnr 1 i Oslo kommune

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
1	N	130		11	N	130		21	N	130		31	N	130
2	N	130		12	N	130		22	N	130		32	N	130
3	N	130		13	N	130		23	N	130		33	N	130
4	N	130		14	N	130		24	N	130		34	N	130
5	N	130		15	N	130		25	N	130		35	N	130
6	N	130		16	N	130		26	N	130		36	N	130
7	N	130		17	N	130		27	N	130		37	N	130
8	N	130		18	N	130		28	N	130		38	N	130
9	N	130		19	N	130		29	N	130		39	N	130
10	N	130		20	N	130		30	N	130		40	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
41	N	130		51	N	130		61	N	130		71	N	130
42	N	130		52	N	130		62	N	130		72	N	130
43	N	130		53	N	130		63	N	130		73	N	130
44	N	130		54	N	130		64	N	130		74	N	130
45	N	130		55	N	130		65	N	130		75	N	130
46	N	130		56	N	130		66	N	130		76	N	130
47	N	130		57	N	130		67	N	130		77	N	130
48	N	130		58	N	130		68	N	130		78	N	130
49	N	130		59	N	130		69	N	130		79	N	130
50	N	130		60	N	130		70	N	130		80	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
81	N	130		91	N	130		101	N	130		111	N	130
82	N	130		92	N	130		102	N	130		112	N	130
83	N	130		93	N	130		103	N	130		113	N	130
84	N	130		94	N	130		104	N	130		114	N	130
85	N	130		95	N	130		105	N	130		115	N	130
86	N	130		96	N	130		106	N	130		116	N	130
87	N	130		97	N	130		107	N	130		117	N	130
88	N	130		98	N	130		108	N	130		118	N	130
89	N	130		99	N	130		109	N	130		119	N	130
90	N	130		100	N	130		110	N	130		120	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
121	N	130		131	N	130		141	N	130		151	N	130
122	N	130		132	N	130		142	N	130		152	N	130
123	N	130		133	N	130		143	N	130		153	N	130
124	N	130		134	N	130		144	N	130		154	N	130
125	N	130		135	N	130		145	N	130		155	N	130
126	N	130		136	N	130		146	N	130		156	N	130
127	N	130		137	N	130		147	N	130		157	N	130
128	N	130		138	N	130		148	N	130		158	N	130
129	N	130		139	N	130		149	N	130		159	N	130
130	N	130		140	N	130		150	N	130		160	N	130
SUM BRØK			1300	SUM			1300	SUM BRØK			1300	SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
161	N	130		171	N	130		181	N	130		191	N	130
162	N	130		172	N	130		182	N	130		192	N	130
163	N	130		173	N	130		183	N	130		193	N	130
164	N	130		174	N	130		184	N	130		194	N	130
165	N	130		175	N	130		185	N	130		195	N	130
166	N	130		176	N	130		186	N	130		196	N	130
167	N	130		177	N	130		187	N	130		197	N	130
168	N	130		178	N	130		188	N	130		198	N	130
169	N	130		179	N	130		189	N	130		199	N	130
170	N	130		180	N	130		190	N	130		200	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
201	N	130		211	N	130		221	N	130		231	N	130
202	N	130		212	N	130		222	N	130		232	N	130
203	N	130		213	N	130		223	N	130		233	N	130
204	N	130		214	N	130		224	N	130		234	N	130
205	N	130		215	N	130		225	N	130		235	N	130
206	N	130		216	N	130		226	N	130		236	N	130
207	N	130		217	N	130		227	N	130		237	N	130
208	N	130		218	N	130		228	N	130		238	N	130
209	N	130		219	N	130		229	N	130		239	N	130
210	N	130		220	N	130		230	N	130		240	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
241	N	130		251	N	130		261	N	130		271	N	130
242	N	130		252	N	130		262	N	130		272	N	130
243	N	130		253	N	130		263	N	130		273	N	130
244	N	130		254	N	130		264	N	130		274	N	130
245	N	130		255	N	130		265	N	130		275	N	130
246	N	130		256	N	130		266	N	130		276	N	130
247	N	130		257	N	130		267	N	130		277	N	130
248	N	130		258	N	130		268	N	130		278	N	130
249	N	130		259	N	130		269	N	130		279	N	130
250	N	130		260	N	130		270	N	130		280	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
281	N	130		291	N	130		301	N	130		311	N	130
282	N	130		292	N	130		302	N	130		312	N	130
283	N	130		293	N	130		303	N	130		313	N	130
284	N	130		294	N	130		304	N	130		314	N	130
285	N	130		295	N	130		305	N	130		315	N	130
286	N	130		296	N	130		306	N	130		316	N	130
287	N	130		297	N	130		307	N	130		317	N	130
288	N	130		298	N	130		308	N	130		318	N	130
289	N	130		299	N	130		309	N	130		319	N	130
290	N	130		300	N	130		310	N	130		320	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
321	N	130		331	N	17		341	N	765		351		179
322	N	130		332	N	292		342	N	103		352		17
323	N	130		333	N	15		343	N	4		353		3
324	N	130		334	N	21		344	N	4		354		10
325	N	130		335	N	76		345	N	376		355		48
326	N	130		336	N	39		346	N	549		356		11
327	N	56		337	N	34		347	N	2163		357		36
328	N	59		338	N	45		348	N	10		358		10
329	N	28		339	N	27		349	N	9		359		454
330	N	146		340	N	39		350	N	9		360		91
SUM BRØK		1069		SUM BRØK		605		SUM BRØK		3992		SUM BRØK		859

Brøk S.nr	Formål	(teller)	Tilleggs-areal	Brøk S.nr	Formål	(teller)	Tilleggs-areal	Brøk S.nr	Formål	(teller)	Tilleggs-areal	Brøk S.nr	Formål	(teller)
361	N	17		371	N	15								
362	N	23		372	N	539								
363	N	113		373	N	41								
364	N	36		374	N	23								
365	N	56		375	N	45								
366	N	10		376	N	2437								
367	N	37		377	N	15								
368	N	10												
369	N	641												
370	N	19												
SUM BRØK				SUM BRØK		3115		SUM BRØK				SUM BRØK		0
SUM BRØK (TELLERE)				52202 =NEVNERE I SAMEIEBRØKEN										

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2390

Sameiet Tjuvholmen 510-1

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-1

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

Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 18:00, The Thief, møterom i 9. etasje..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag: Godkjenning vedlikeholdsprosjekt.
8. Forslag: Finansiering vedlikeholdsprosjekt
9. Forslag: Endring husordensregler

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i fysisk møte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i fysisk møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2023_.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

Sak 7

Forslag: Godkjenning vedlikeholdsprosjekt.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet et forslag til nødvendig vedlikehold i hele parkeringsanlegget med bytte av dekke i kjørebaner og p-plasser inkl. anleggsvei, og maling av vegger.

Flere anbud er innhentet fra ulike tilbydere hvor Oslo Epoxybelegg AS er valgt som entreprenør for gjennomføring. Budsjett for hele prosjektet er totalt kr 8.675.681 hvorav kr 1.686.250 er relatert til anleggsveien (felles kjørebane) mm. som skal dekkes av Tjuvholmen Infrastruktur.

Styret har vurdert ulike finansieringsløsninger for prosjektet. Det fremmes 2 forslag til finansiering . Enten lånefinansiering med kroner kr 5.000.000 sammen med en engangsinnbetaling fra seksjonseiere på kr 2.000.000 som motsvarer kr 6.135 pr seksjon. Alternativt kan prosjektet lånefinansieres i sin helhet med kr 7.000.000.

Sameiet har mottatt lånetilbud fra Handelsbanken og OBOS Banken hvor betingelsene er de samme med 6,95% i nominell rente, en etableringskostnad på kr 10.000, og løpetid på 10 år. Ved en belåning på 5 millioner motsvarer det en høyning av felleskostnadene med kr 180/mnd. for dekning av renter og avdrag, ved en belåning på 7 millioner kr 250/mnd.

Prosjektet er planlagt med oppstart uke 22 og vil pågå til slutten av september 2024.

Nærmere redegjørelse av vedlikeholdsprosjektet framgår i årsrapporten for 2023 under styrets arbeid og punktet «Vedlikeholdsprosjekt» med vedlegg.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner vedlikeholdsprosjektet med et budsjett på kr 8.675.681 hvorav kr 6.989.431 er sameiets andel av budsjettet.

Vedlegg

2. 510-1 Budsjett Vedliekholdsprosjekt.pdf
3. Rapport Multiconsult - Vurdering av utbedringsbehov.pdf

Sak 8

Forslag: Finansiering vedlikeholdsprosjekt

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag: Finansiering vedlikeholdsprosjekt
- Mot Forslag: Finansiering vedlikeholdsprosjekt

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Opptak av lån på kr 5.000.000 og en egenandel på kr 2.000.000 som motsvarer kr 6.135 pr seksjon
2. Opptak av lån på kr 7.000.000

Sak 9

Forslag: Endring husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I seksjon 3 gjøres et tillegg i andre setning med «eller TD sin hjemmeside» da skilt også kan bestilles direkte fra Tjuvholmen Drift sin hjemmeside.

Under seksjon 13. fjernes siste setning «de som har behov for stikkontakt kan bestille/bytte til lader med stikk» da denne type ladere har utgått.

Oppdaterte ordensregler er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak
Husordensreglene endres i henhold til forslaget

Vedlegg
4. Ordensregler Sameiet Tjuvholmen 510-1_2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eivind Schackt	Bygdøynesveien 26
Styremedlem	Erik Riise	Olav Selvaags Plass 4
Styremedlem	Asle Strand	Lille Stranden 6

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på tjuvholmen51001@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Tjuvholmen 510-1
Sameiet består av 377 seksjoner.
Sameiet Tjuvholmen 510-1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924926880, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
510 1

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

Sameiet Tjuvholmen 510-1 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er REVISOREN AS.

BESKYTTET

Styrets arbeid

Ordinært årsmøte ble avholdt den 23. mai 2023. Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 12 desember 2023 hvor nytt styre ble valgt bestående av Asle Strand og Erik Riise som styremedlemmer, og Eivind Schackt som innleid styreleder. Det nye styret har avholdt 2 styremøter siden ekstraordinært årsmøte. I tillegg har det vært løpende dialog mellom styrets medlemmer.

Det nye styret har kommet godt i gang, men har ikke kunnet følge opp alt. Vi har fokusert på det viktigste som er som er gjengitt under. Det primære har vært videreføring av vedlikeholdsprosjektet inkl. gjennomgang og forhandlinger av mottatte tilbud, planlegge gjennomføring, og utført tester. Ytterliggere informasjon framgår i eget punkt under «Vedlikeholdsprosjekt».

Vi har hatt løpende drift med en del avvik som påkjørsel av porten til F1 ved flere tilfeller i forbindelse med arbeider, samt påkjørsel av infrastruktur i taket ved innkjøringen fra Filipstad. Hovedproblemet ved innkjøringen er kjøretøy som ikke overholder høydebegrensingen på 2.10m selv med et nytt høydevarslingssystem. Alle påkjørsler følges opp med de som har forårsaket skaden for kostnadsdekning. Vi har for tilfellet 2 aktive saker mot 3. part gjennom Gjensidige, og 2 påkjørsler av Oda. Porten til F1 skal repareres for skader etter påkjørsler, kostnaden dekkes av Canica og Tjuvholmen Drift.

Vi har byttet den ene kjøreporten inn til F3, men det ble levert feil port som ikke var perforert for luftgjennomstrømning. Ny port vil bli ble levert. Kjøreporten til F2-Venstre skal også byttes, men er forsinket fra leverandør. Begge porter vil bli byttet i løpet av våren. Alle porter har løpende serviceavtaler og gjenstående porter (F2-Høyre og utkjøringen til F3) vil bli byttet ved behov.

Etter gjennomgang av brannvernsrutiner ble det avdekket at tidligere FG kontroller av sprinkleranlegget ikke omfattet bod og søppelområder. Dette blir nå gjennomført og utført periodisk videre fremover.

Styret har gått igjennom sameiets strømmålere og funnet en del avvik. Det viste seg at vi betalte for en strømmåler som ikke er forbruk i vårt sameie, vi bruker derimot strøm fra andre strømmålere som vi ikke blir fakturert for, og el-bil ladere i F1-Syd er ikke knyttet til våre el-bil målere. Alt blir rettet og skal være på plass fra 1. mai 2024.

Det har pågått og pågår en del arbeider i sameiet som er knyttet til eiendommer over bakken. Dette gjelder det store arbeidet med ventilasjonsanlegget til Canica i F1-Nord, ny strømtilførsel for kjøling til Bolette Brygge 1 AS, og kjøling til næringslokale for Selvaag. De 2 sistnevnte har vært gjennomført i F2-Venstre. Styret har fulgt opp alle arbeider inkl. nødvendige krav til gjennomføring, ingen kostnader knyttet til arbeidet er belastet sameiet. Canica skal dekke alle tilbake stillingskostnader etter arbeider i F1-Nord.

Sameiet har totalt 286 lysarmaturer i parkeringsanlegget som begynner å nærme seg slutten på sin levetid. De ble byttet til LED for ca. 6 år siden og har en forventet levetid på ca. 50.000 timer. Noen armaturer har slukket og blitt byttet, så styret har startet en prosess med å innhente tilbud på bytte av alle armaturer alternativt innmat til armaturene. Det skal også vurderes installasjon av lyssensorer som kan forlenge

BESKYTTET

levetiden. Da vi har mange armaturer vil dette være en større vedlikeholdskostnad, preliminært estimat er 300-400K.

Det er tatt fram nye maler for p-plass skilter som kan bestilles gjennom Tjuvholmen Drift

Styret har innført månedlig vask av alle kjørebaner i perioden oktober til mars og fjerning av overvann ved behov. Denne tjenesten utføres av P.A. Eiendomsservice.

Da vi skal gjennomføre et større vedlikeholdsprosjekt med planlagt oppstart i uke 22, forutsatt godkjenning av årsmøtet, er det ikke planlagt en vår vask i år. Dette gjelder ikke F1-Syd hvor arbeidet allerede er utført, her vil vår vask gjennomføres i begynnelsen av mai.

Styret har gått igjennom både vedtekter og ordensregler og ser ikke noe behov for endringer av vedtekter. Det er foreslått å gjøre noen mindre endringer i ordensreglene som ligger til vedtak. Når styret ser fremtidige behov for endringer eller tilføyelser vil det bli foreslått for årsmøtet.

Det har blitt foreslått å skilte innkjøringen til de ulike områdene i sameiet (F1, F2-Venstre, F2-Høyre og F3). Styret har ikke vurdert dette som nødvendig, men har lagt ut en oversikt på Vibbo med kart og hvilke p-plasser som tilhører respektive felt.

Laderegnskap
I 2023 var det en ladeomsetning på kr 369,335 med et overskudd på kr 22.868. Akkumulert overskudd siden oppstart i 2021 er kr 10.822. Som nevnt ovenfor inngår ikke kostnader for strømforbruk av ladere i F1-S, men dette vil bli rettet fra 1.mai. Sameiet har 2 dedikerte målere for ladestrøm.

Ladeprisen er for tilfellet kr 2 pr kWt og styret vil løpende justere prisen basert på utviklingen av strømkostanden. Laderegnskapet skal ikke drives med overskudd, men det skal bygge opp en reserve på 75K på sikt for fremtidige vedlikeholdsbehov.

Vedlikeholdsprosjekt
Styret fikk i 2021 utarbeidet en tilstandsrapport med vedlikehold vi ble anbefalt å følge opp fremover. Som tidligere informert ble ikke dette arbeidet igangsatt før lekkasjesaken ble avsluttet.

Planlegging av vedlikehold ble igangsatt i 2023. Det er behov for bytte av dekke, både i kjørebaner og parkeringsplasser, maling av vegger, samt avretting av dekket i visse områder for å lede bort vann. For å vurdere tilstanden på dekket og valg av løsning, ble det foretatt prøvepigging og gjort analyser som er gjennomført av Multiconsult med bistand fra Oslo Murmester.

Multiconsult utarbeidet en rapport som er vedlagt innkallingen. Enkelt summert viser rapporten at vi har for høye verdier av klorider (saltvann) i betongen under kjøredekket som på sikt kan skade armeringen i betongen. Saltvannet kommer fra biler som tar med seg veisalt inn i anlegget. Det er ikke påvist noen korrosjonsskader på armeringen pr i dag, og ved legging av nytt dekke vil forhindre vi ytterliggere tilføring av klorider.

BESKYTTET

Utover klorider i betongen er det synlige slitasjeskader mange steder inkl. områder hvor det det tidligere toppsiktet med polyuretan er slitt bort. Vegger og stolper behøver også et nytt malingsstrøk som vil gjennomført samtidig med legging av nytt dekke. Ved alle overganger mellom gulv og dekke vil det bli lagt nye hulkiler med dekkbeskyttelse 10-15 cm opp på veggene.

Det er innhentet 5 tilbud fra ulike aktører og styret har hatt bistand av Newsec Prosject ved utarbeidelse av anbudsunderlag og innhenting av tilbud. Av tilbyderne ligger 4 aktører på et veldig høyt kostnadsnivå (15,2-25,6 MNOK), men en aktør var vesentlig billigere med et kostnadsestimat på 7MNOK. Dette er Oslo Epoxy som er spesialister på belegning av dekke og de driver kun med belegningsarbeider. Øvrige tilbydere er seriøse aktører, men har vurdert grunnarbeidet og valg av løsninger på en annen måte. Oslo Epoxy vil også sette inn et større team og gjennomføre arbeidet på 12 uker mot 25-49 uker for øvrige tilbydere.

Styret har sammen med Newsec Prosject gjort nøye vurderinger av Oslo Epoxy for å sikkerstille at de kan levere iht mottatt tilbud. Det er i tillegg gjennomført flere møter, befaringer, bakgrunnssjekker og de har gjennomført testbelegning på 2 områder i sameiet. Multiconsult har bistått styret med kvalitetssikring av utførte tester og gitt godkjenning av testbelegningen.

Til orientering vil det legges polyuretan dekke innenfor kjøreportene med 5mm tykkelse i kjørebaner, og 3mm på p-plasser. I anleggsveien og kommersiell parkering vil det legges akryl. Før dekket kan legges vil gammelt dekke slipes. Valg av akryl i anleggsveien er knyttet til trafikkavvikling hvor dette herder mye raskere (i løpet av noen timer), men polyuretan behøver 3 dager for å herde. Ulempen med Akryl er det det lukter kraftig når det legges. Begge belegg har samme kvalitet når det kommer til slitestyrke.

Det vil være behov for flytting av biler når arbeidet skal utføres og alternativ parkering vil være i p-huset på Holmen (plan 7 og 8). Arbeidet vil deles opp i 5 områder som er F1, F2-Venstre, F2-Høyre og 2 x F3. For kunne avvikle logistikken med flytting av biler vil det være en uke opphold mellom oppstart og ferdigstillelse av ulike områder.

Det vil bli gjennomført avretting av noen få områder og p-plasser hvor det samles mye vann. Dette vil ikke gjelde p-plasser generelt som i dag har vann på sine plasser, det ville medført en vesentlig kostnadsøkning i prosjektet.

Planlagt oppstart er i uke 22 og ferdigstillelse innen utgangen av september. Belegning i anleggsveien er planlagt i løpet av uke 28-31 når trafikken er som lavest på Tjuvholmen og vil foregå på natten.

Styret har gjort et budsjett for prosjektet som inkluderer en sammenstilling av mottatt tilbud, prosjektledelse, kostnader for alternativ parkering, og en sikkerhetsbuffer for uforutsette kostnader. Budsjetter er vedlagt (Budsjett Vedlikeholdsprosjekt). Totalt er kostnaden for prosjektet 8.675.681 hvorav andel kostnader for anleggsvei mm. vil dekkes av Tjuvholmen Infrastruktur, det motsvarer kr 1.686.250. Estimert kostnad for sameiet er således kr 6.989.431.

Kostnader som skal dekkes av TI må godkjennes av Brukerforum i juni.

BESKYTTET

Prosjektet er foreslått finansiert ved et låneopptak på 5 millioner, og en egenandel fra seksjonseiere på 2 millioner som motsvarer en engangsinnbetaling på kr 6.135 pr seksjon. Alternativt kan hele prosjektet finansieres ved låneopptak på 7 millioner. Begge alternativer er fremlagt for beslutning i årsmøtet.

Styret har innhentet lånetilbud fra OBOS banken og Handelsbanken. Begge tilbyr en nominell rente på 6,95% og et etableringsgebyr på kr 10.000 med en nedbetalingstid på 10 år. Ved en belåning på 5 millioner motsvarer det en økning av felleskostnaden pr seksjonseier på kr 180/mnd for dekning av renter og avdrag, ved 7 millioner kr 250/mnd.

Sameiet har totalt 377 seksjoner hvorav 326 seksjoner er p-plasser. Det er kun p-plass seksjoner som blir belastet kostnader for prosjektet.

Utover fremlagt budsjett har det så langt påløpt kr 520.929 fra 3. part i vedlikeholdsprosjektet hvorav kr 453.754 er kostnadsført i 2023, og kr 85.875 viderefakturert Tjuvholmen Infrastruktur. Kostandene er relatert arbeid utført av Newsec Project, Multiconsult og Oslo Murmester.

Lekkasjer
Det er løpende overvåking av tidligere lekkasjer som ble utbedret i 22/23. Ved kontroll i desember 2023 var det kun registret fuktighet på et sted. Ny kontroll ble gjennomført uke 14 i 2024 hvor det var 8 steder med registret fuktighet. Totalt er det 79 punkter som følges opp hvert kvartal. Styret vil løpende følge opp aktive punkter med fukt og vurdere nødvendige tiltak samt følge opp med ansvarlig overliggende eiendom.

Rambøll har på vegne av TI utført en kartlegging av områder på Tjuvholmen med potensielle eller pågående lekkasjer. Deres rapport er samkjørt med Multiconsult som bistod sameiet i forbindelse med den store lekkasjesaken. TI har nå etablert en egen lekkasjegruppe som skal følge opp alle lekkasjer slik at nødvendig oppfølgning og arbeider koordineres. Det skal i tillegg utarbeides et forslag på hvordan lekkasjer og kostnader knyttet til utbedringer skal håndteres. Dette vil bli presentert i Brukerforum for godkjennelse når det er klart.

Det har vært utført et større arbeide ved Sjømagasinet pga. lekkasjer inn i deres lokaler, det medførte også lekkasje inn i bod området til sameiet. Det større arbeidet er sluttført, men det gjenstår noen arbeider da det fortsatt er vanninntrenging hos Sjømagasinet.

I forbindelse med karleggingen til Rambøll ble det avdekket en vannlekkasje i rømningsveien til p-anlegget for Aker Brygge som kommer opp på Tjuvholmen. Lekkasjen ligger i et område som er en del av eiendommen til vårt sameie. Eventuelle kostnader for utbedring vil dekkes av TI. Det arbeides med å avdekke årsak til lekkasjen og det er pågående dialog mellom TI og Aker Brygge.

Det har vært en mindre lekkasje av overflatevann i p-anlegget gjennom en dør til et lager som tilhører Salmon. Lekkasjen er midlertid utbedret, og avretting i området utenfor døren vil bli gjennomført i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet.

BESKYTTET

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret som ble valgt ved ordinært årsmøte 2023 stilte sine plasser til disposisjon i november, og nytt styre ble valgt ved ekstraordinært årsmøte 12. desember 2023. Under er det satt opp en oversikt over påløpte honorarer i 2023.

Sameiet Tjuvholmen 510-1 Honorering av styret 2023		
Kategori	**Periode**	**Beløp**
Styreleder	01.01.23-12.12.23	401 650
Styreleder konsulent*	01.06.23-30.11.23	212 969
Sum styreleder		**614 619**
Timeforbruk styreleder**		395
Styremedlemmer (3)	23.05.22-23.05.23	145 000
Styremedlemmer (4)	23.05.23-12-12.23	150 000
Sum styremedlemmer		**295 000**
Styrehonorar totalt		**909 619**
*) Inkl. mva		
**) Hvorav 118 timers konsulentarbeid		
Øvrige honorarer er eksl arb.avg.		
(x) Antall styremedlemmer		

Styret valgte etter ordinært årsmøte 2023 å dele opp honoreringen til styreleder hvor timer direkte relatert til styrearbeidet ble honorert som styreleder, og prosjekt arbeider i sameiet ble honorert som konsulenthonorar fra styreleders selskap. Honoraret som konsulent er «Styreleder konsulent» i tabellen ovenfor og inkluderer merverdiavgift (mva.).

Det er inngått en avtale med ny styreleder som er basert på honorering etter medgått tid, avtalen følger samme prinsipper som tidligere. For perioden 13.12.2023 til 31.03.24 er det godkjent 73 timer som er honorert med kr 102.200 eksl. arb.avg. Kostnaden er belastet regnskapet i 2024. Det vil ikke være en oppdeling av honorar og konsulentarbeide for styreleder. Det er foreslått et samlet honorar for øvrige styremedlemmer på kr 50.000 som fordeles internt.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 190 110.

BESKYTTET

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 289.720. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 5. april 2024
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
ORG.NR. 924 926 880, KUNDENR. 2390

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 985 124	2 994 406	2 985 000	2 985 124
Ladeinntekter EL-bil		448 293	401 554	444 000	400 000
Andre inntekter	3	172 530	10 510	0	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 605 947**	**3 406 470**	**3 429 000**	**3 485 124**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-92 214	-485 210	-400 000	-308 070
Styrehonorar	5	-689 400	-300 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-16 000	-15 500	-16 000	-20 000
Andre honorarer		35 404	-45 900	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-85 778	-82 468	-90 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-488 084	-259 874	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-638 367	-310 709	-980 000	-655 000
Forsikringer		-163 024	-201 405	-220 000	-220 000
Tjuvholmen Infrastruktur		-306 704	-231 241	-310 000	-325 000
Tjuvholmen Drift AS		-411 156	-348 021	-350 000	-400 000
Energi/fyring		-413 995	-509 996	-500 000	-600 000
Andre driftskostnader	9	-107 944	-107 386	-110 000	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 377 260**	**-2 897 710**	**-3 196 000**	**-3 014 070**
DRIFTSRESULTAT		**228 686**	**508 760**	**233 000**	**471 054**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	61 817	29 636	0	40 000
Finanskostnader	11	-782	0	0	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**61 034**	**29 636**	**0**	**39 000**
ÅRSRESULTAT		**289 720**	**538 396**	**233 000**	**510 054**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		289 720	538 396		

BESKYTTET

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
ORG.NR. 924 926 880, KUNDENR. 2390

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	12	22 503	7 672
Kundefordringer		86 004	0
Forskuddsbetalte kostnader		192 584	267 201
Andre kortsiktige fordringer	13	532	244 356
Driftskonto OBOS-banken		1 405 076	861 499
Skattetrekkskonto OBOS-banken		40 368	69 273
Sparekonto OBOS-banken		1 187 295	1 151 114
SUM OMLØPSMIDLER		**2 934 362**	**2 601 115**
SUM EIENDELER		**2 934 362**	**2 601 115**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 190 110	1 900 390
SUM EGENKAPITAL		**2 190 110**	**1 900 390**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 276	104 695
Leverandørgjeld		337 077	283 706
Skyldige offentlige avgifter	14	86 461	102 172
Påløpte kostnader		40 688	0
Annen kortsiktig gjeld	15	200 750	210 151
SUM KORTSIKTIG GJELD		**744 252**	**700 725**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 934 362**	**2 601 115**

BESKYTTET

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 03.04.2024
Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-1

Eivind Schackt /s/ Erik Riise /s/ Asle Strand /s/

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	2 985 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 985 124**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjon	300
Diverse	159 361
Strøm	1 000
Tilskudd	11 869
SUM ANDRE INNTEKTER	**172 530**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-92 214
SUM PERSONALKOSTNADER	**-92 214**

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

BESKYTTET

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 689 400.
Det er i tillegg utbetalt honorar til Erling Moberg og kjøpt konsulenttjenester fra Moberg Eiendom AS, jfr note 7.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 633
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 706
Multiconsult Norge AS	-126 588
Moberg Eiendom AS	-212 969
Andre konsulenthonorarer	-108 189
SUM KONSULENTHONORAR	**-488 084**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-366 575
Drift/vedlikehold VVS	-909
Drift/vedlikehold elektro	-64 723
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 730
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 305
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-638 367**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-8 355
Renhold ved firmaer	-52 872
Andre fremmede tjenester	-24 530
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kontorkostnader	-1 015
Telefon, annet	-15 935
Bank- og kortgebyr	-3 457
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-107 944**

BESKYTTET

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 501
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 168
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 007
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 120
Andre renteinntekter	21
SUM FINANSINNTEKTER	**61 817**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-782
SUM FINANSKOSTNADER	**-782**

NOTE: 12
RESTANSER FELLESKOSTNADER

Restanser på felleskostnader	25 443
Tap på krav	-2 940
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	**22 503**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Thuvholmen infrastruktur	532
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**532**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-40 368
Skyldig arbeidsgiveravgift	-46 093
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-86 461**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar - utbetales 2024	-200 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-200 750**

BESKYTTET

ØVRIG INFORMASJON

Generelle opplysninger om Sameiet Tjuvholmen 510-1

Sameiet består av 377 seksjoner. Av disse er 326 rene parkeringsseksjoner. De 51 øvrige seksjonene er bod arealer, lager, tekniske rom og søppelrom.

Sameiet Tjuvholmen 510-1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924926880, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune under Odden på Tjuvholmen. Gårds- og bruksnummer: 510 1

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

Sameiet Tjuvholmen 510-1 har ingen ansatte. Styreleder er innleid.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Bjørnar Sollie og Sameiets revisor er REVISOREN AS.

Vibbo

Dere kan finne informasjon om parkeringssameiet og din p-plass/plasser ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din p-plass, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg kan du kommunisere med styret. Styret arbeider med å legge ut relevant informasjon til våre seksjonseiere på Vibbo.

Tjuvholmen Infrastruktur AS

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 er: Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Johanne Kirkerud (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, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

BESKYTTET

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

Drift og vaktmestertjenester - Tjuvholmen Drift AS
Tjuvholmen Drift AS («TD») følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar. Avtalen med TD er vil bli gjennomgått og reforhandlet ved behov.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Tjuvholmen Drift AS ivaretar sameiets ansvar for oppfyllelse av ovennevnte krav.

Parkeringsutvalget (PU)
Parkeringsutvalget består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene. Det avholdes fire PU møter pr år. PU har også stemmerett på møter i TI brukerforum. Styreleder Eivind Schackt og styremedlem Asle Strand har vært representant fra vårt sameie i sekretariatet i PU.

Parkeringssystem
Parkeringshuset på Tjuvholmen benytter skiltgjenkjenning i forbindelse med den kommersielle parkeringen. Ved innkjøring blir bilskiltet lest av kamera og

BESKYTTET

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. Det er bare eiere som har tilgang til tjenesten med skiltgjenkjenning – leietakere må bruke brikker som før.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette gjennom www.boligperm.no. Denne informasjonen finnes også inne på Vibbo under Teamer.

Ladeanlegg for elbil
Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å bestille el-bil lader og knytte seg til anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør MER for å gjøre dette. Nærmere informasjon finnes på Vibbo.

Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt via MER. Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er gjennomført årlig kontroll av hele anlegget i 2023 inkludert ladere og det ble kun påvist en mindre feil som er rettet.

Pris pr. kwh for lading fastsettes av styret som følger med på strømprisene og vil justere pris på lading i takt med markedet. Sameiet har avtale med Fjordkraft med spotpriser i en flåteavtale under Newsec i likhet med de øvrige parkeringssameiene på Tjuvholmen.

Omsetning av garasjeplasser
Vedtektenes § 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. Man kan enten selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre boligseksjonseiere i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

Dersom eier av en boligseksjon overdrar denne og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin garasjeplass til ny eier, kan sameiets styre når som helst senere kreve at garasjeplassen selges til ny eier av boligseksjonen eller andre i boligsameiet, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene.

Taueavtale
Det er inngått avtale med Oslo Kranbilservice som man kan ringe på nummer 915 43 000 dersom uvedkommende har parkert på din plass. Styret ber deg uansett om å prøve å få kontakt med eier av kjøretøyet før borttauing bestilles. Informasjon om dette står også på Vibbo. Utdrag fra avtalen:

BESKYTTET

«Oslo Kranbilservice forplikter seg til å taue inn biler etter anmodning fra oppdragsgiver 24 timer i døgnet året rundt. Responstiden er maks 1 time, er bilen borte før Oslo Kranbilservice kommer frem er rekvirenten uten ansvar for kostnader dette har medført.»

Boder og tekniske anlegg
Det er et stort antall boder, tekniske rom, søppelrom etc i vårt parkeringssameie. Dette er funksjoner som benyttes av mange av de sameiene som står oppå vårt sameie. Det er anlegg som er seksjonert og ikke omfattes av sameiets felles vedlikeholdsplikt. Spørsmål knyttet til disse arealene må man rette til styre i eget boligsameie.

Tvister
Sameiet er ikke involvert i noen tvister.

Merking av p-plass.
Alle p-plasser skal ha lik mal for skilting. Skilt til parkeringsplass bestilles hos Tjuvholmen Drift AS via https://tjuvholmendrift.no/webshop.

Ordensregler
Styret minner om sameiets ordensregler. Det er få brudd på ordensreglene i sameiet, men styret har ved flere anledninger har måttet benytte taueavtalen og få borttauet biler som har stått ulovlig parkert.

Vi påminner alle at det ikke er tillat å lagre eller oppbevare gjenstander på eller rundt parkeringsplasser.

Innbrudd og overvåkning
Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd. Garasjen utenfor vår port er kameraovervåket.

Brannsikkerhet
Det er gjennomført en brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget på Odden. I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr. Det er gjennomført kontroll og risikovurdering av alle elektriske uttak på seksjonerte p-plasser inkl. ladere for el-bil ladning. Avvik følges opp og utbedres løpende.

Forsikring - Gjensidige
Vi har inngått avtale via forsikringsmegler Marsh med Gjensidige om bygning-, rettshjelp- og styreansvarsforsikring. Også selve ladeboksene i det nye anlegget er forsikret. Egenandel ved forsikringssaker er kr.25.000,-. Polisenummeret er 90112398. Avtalen reforhandles sammen med de øvrige parkeringssameiene på Tjuvholmen.

BESKYTTET

BUDSJETT VEDLIKEHOLDSPROSJEKT

P-anlegg Odden - Tjuvholmen 510-1

Firma:	Oslo Epoxy

Beskrevne poster	m2	kr/m2	Pris
F1 Nord	1,456	414	602,139
F2 Venstre	993	412	409,012
F2 Høyre	1,302	416	542,148
F3	3,285	417	1,369,014
Kjørevei	1,612	519	836,288
Komersiell del	878	428	375,989
2mm ekstra i alle kjørebaner	3,884	162	629,208
Akryl i kjørebanen og komersiell del	2,162	139	300,518
Øvrige arbeider (se spesifikasjon)	1	250,700	250,700
Maling	1	266,640	266,640
Total sum eks.mva	**9,526**	**586**	**5,581,656**
Mva 25%			1,395,414
Total sum ink.mva			**6,977,070**

Prosjektledelse (Newsec Project AS)			*217,000*
Leie p-plasser Holmen (Tjuvholmen Parekering AS			*350,000*

**Disse postene leveres ikke av entreprenør*

OPPSUMMERT	SUM
Totalentreprenør	5,581,656
Prosjektledelse	173,600
Leie p-plass	280,000
Usikkerhet/uforutsett 15%	905,288
Totalsum eks.mva	**6,940,544**
Mva 25%	1,735,136
Totalsum ink.mva	**8,675,681**

SPESIFIKASJONER - Budsjett vedlikeholdsprosjekt

Kjørevei/ 2mm kjørebaner/Akryl - Andel Tjuvholmen Infrastruktur

Beskrevne poster		m2	kr/m2	Pris
Kjørevei		1,612	519	836,288
2mm ekstra i alle kjørebaner		1,612	162	261,144
Akryl i kjørebanen og komersiell del		1,612	139	224,068
Beskyttelse av stålføtter fjernvarme		50	550	27,500
Totalsum eks.mva				**1,349,000**
Mva 25%				337,250
Total ink.mva.				**1,686,250**

Detaljer - øvrige arbeider

Beskrevne poster		m2	kr/m2	Pris
Beskyttelse av stålføtter fjernvarme		50	550	27,500
Stålbeskyttelse ventilasjonsanlegg		1	9,000	9,000
Avretting p-plasser		180	890	160,200
Rehabilitering veggstubb		1	6,000	6,000
Øy komersiell del		1	48,000	48,000
Sum øvrige arbeider eks.mva				**250,700**

Multiconsult

NOTAT

Oppdrag	**Sameiet Tjuvholmen 510-1**	Dokumentkode	10250165-01-RIB-NOT-001
Emne	Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten	Tilgjengelighet	Begrenset
Oppdragsgiver	Sameiet Tjuvholmen 510-1	Oppdragsleder	Halvor Winsnes
Kontaktperson	Erling Moberg	Utarbeidet av	Halvor Winsnes
Kopi		Ansvarlig enhet	Seksjon 10106030 - Tilstand og bygningsvern

1 Innledning - bakgrunn

På oppdrag fra Sameiet Tjuvholmen 510-1 har Multiconsult foretatt en stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten i deler av felles parkeringsanlegg på Tjuvholmen i Oslo. Bakgrunn for oppdraget har vært et ønske om å få vurdert tilstanden, og på det grunnlaget behovet for eventuelle tiltak eller videre undersøkelser. I tillegg har det vært et ønske å få angitt en aktuell utbedringsmetode.

Oppdraget har omfattet boligparkering F1 Nord og felles innkjøringsvei fra Aker Brygge til rampe opp til utkjøringen i syd.

2 Kontroll

Kontrollen ble gjennomført for å sannsynliggjøre oppbyggingen av bunnplaten, herunder klorid-innholdet i betongen og tilstanden til armeringen.

Det er kort redegjort for bakgrunnen for antall kontrollpunkter, bunnplatens sannsynlige oppbygging, gjennomføring av kontroller og betydningen av det som er avdekket.

3 Antall kontrollpunkter

Valg av kontrollpunkter ble bestemt i forbindelse med en innledende befaring 04.09.2023 der også styret i sameiet var representert. Styret ønsket å gjennomføre den innledende prøvingen i Felt 1 Nord og i innkjøringsveien.

4 Bunnplatens oppbygging

Det foreligger ikke konstruksjonstegninger av bunnplaten. Imidlertid har oppdragsgiver funnet følgende informasjon vedrørende en mulig oppbygging:

«F1Nord: 100 mm magerbetong + 450 mm armert betong + 50 mm støpeasfalt»

5 Gjennomført kontroll

Det er kort redegjort for gjennomføring av kontroller.

01	Okt. 2023	Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten	H. Winsnes	J. Vetlesen	H. Winsnes
00	Sep. 2023	Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert innledende kontroll av bunnplaten	H. Winsnes	J. Vetlesen	H. Winsnes
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

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

5.1 12.09.2023

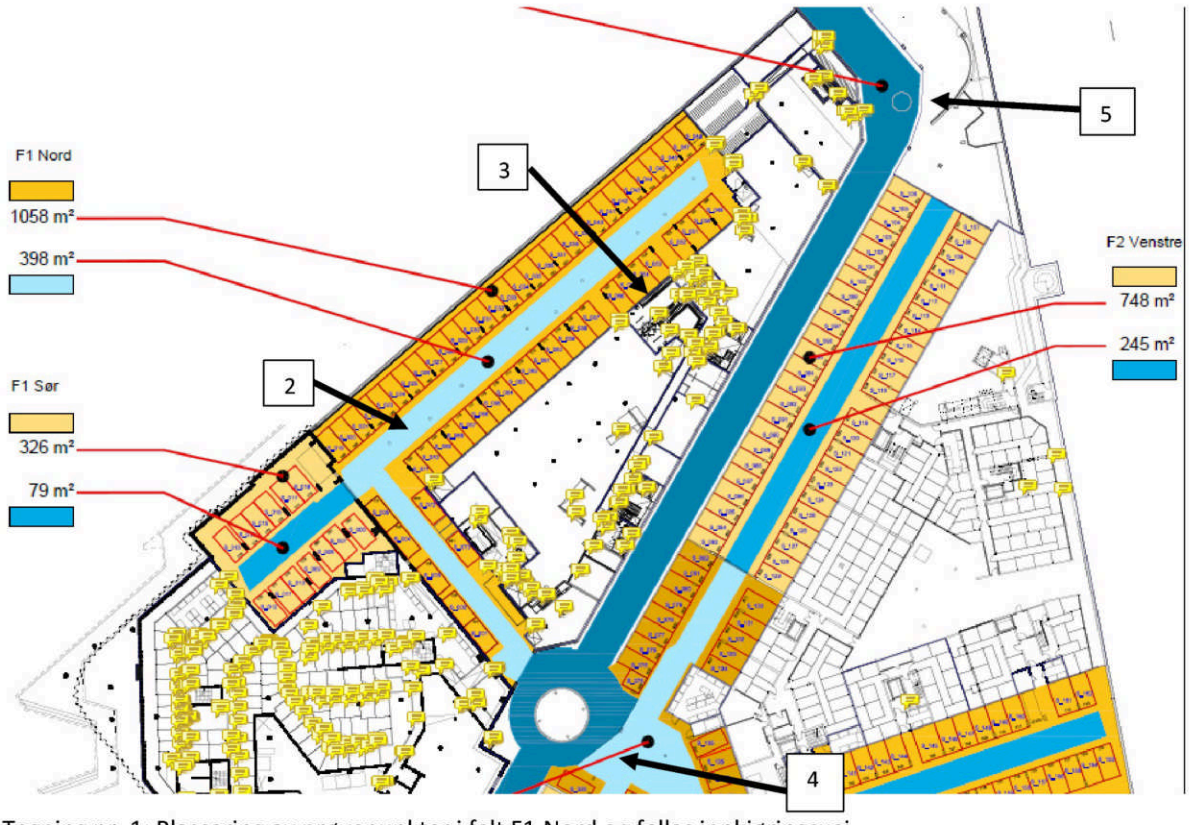
12.09.2023 meislet Oslo Murmesterbedrift opp asfalten i fire tilnærmet kvadratiske felt med størrelse 30 x 30 cm. Etter å ha fjernet asfalten boret de ut støvprøver av påstøpen i dybdeintervallene 0-25, 25-50 og 50-100 mm for etterfølgende analyser av betongens kloridinnhold.

5.2 13.09.2023

13.09.2023 foretok Multiconsult en kontroll sammen med Oslo Murmesterbedrift. Det som ble avdekket i de fire kontrollpunktene er vist i tabell nr. 1. Plasseringen av kontrollpunktene er vist på tegning nr. 1. Et opprinnelig kontrollpunkt nr. 1 ble utelatt fordi belegget var tilnærmet intakt i dette feltet. På side 2-6 i vedlegget er det vist bilder tatt 13.09.2023 av prøvefeltene.

Kontroll	Prøvepunkt 2	Prøvepunkt 3	Prøvepunkt 4	Prøvepunkt 5
Prøvehull	30 x 30 cm	30 x 30 cm	30 x 30 cm	30 x 30 cm
Asfalttykkelse	40 mm	45 mm	45 mm	35 mm
Synlig stålfiber	Nei	Ja	Ja	Nei
Korrosjon på stålfiber	-	Ja	Ja	-
Kloridprøver	Ja	Ja	Ja	Ja
Registreringer med Covermeter	Sporadiske utslag > 60 mm	Ett utslag > 60 mm	Sporadiske utslag > 60 mm	Sporadiske utslag > 60 mm

Tabell nr. 1: Observasjoner/registreringer foretatt 13.09.2023



Tegning nr. 1: Plassering av prøvepunkter i felt F1 Nord og felles innkjøringsvei.

Under befaringen 13.09.2023 ble det besluttet på stedet at Oslo Murmesterbedrift også skulle bore ut støvprøver til en dybde på ca. 10 cm. Dette ble avklart med styret før det ble gjennomført. Den supplerende boringen, herunder igjenfylling av hullene med kaldasfalt, ble utført samme dag.

Kloridanalyser

Kloridanalysene ble foretatt i Multiconsults laboratorium. Laboratoriet er godkjent av Kontrollrådet.

Resultatet av kloridanalysene er vist i vedlagte prøvingsrapport, se pkt. 3.1 på side 1 i vedlegget. Et utdrag av rapporten er medtatt i tabell nr. 2. Plasseringen av prøvepunktene er vist på tegning nr. 1.

I tabellen er omregningen fra kloridinnhold oppgitt i prosent av betongvekt til kloridinnhold oppgitt i prosent av sementvekt foretatt med bakgrunn i en antatt betongdensitet på 2350 kg/m^3 og et antatt sementinnhold på 300 kg/m^3. Dette gir en omregningsfaktor 7.8.

Punkt	Dybde (mm)	Kloridinnhold Cl^- % av betongvekt	Kloridinnhold Cl^- % av sementvekt
2	0-25 25-50 50-100	0,46 0,31 0,36	3,59 2,42 2,81
3	0-25 25-50 50-100	0,31 0,25 0,25	2,42 1,95 1,95
4	0-25 25-50 50-100	0,34 0,36 0,35	2,65 2,81 2,73
5	0-25 25-50 50-100	0,26 0,21 0,21	2,03 1,64 1,64

Tabell 2: Kloridinnhold i betongprøver

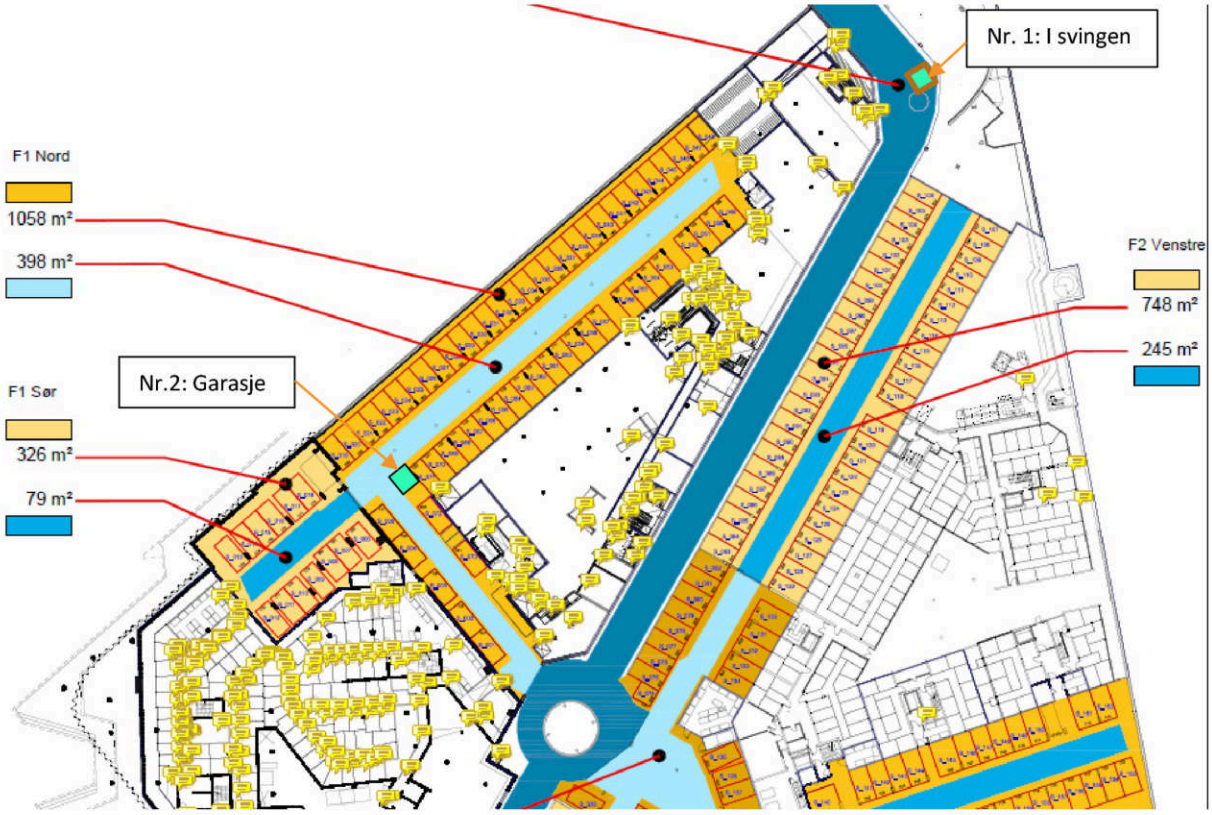
De analyserte prøvene hadde et kloridinnhold på mellom 1,64 og 3,59 prosent av antatt sementinnhold.

NS-EN 206:2013+A2:2021+NA:2022 angir at maksimalt kloridinnhold ikke bør være høyere enn 0,4 prosent av antatt sementvekt. De analyserte prøvene har alle et kloridinnhold som er vesentlig høyere enn standardens anbefalte øvre grense.

5.3 17.10.2023

I lys av det som ble avdekket ved kontrollen 13.09.2023, med tilhørende kloridanalyser, ble det vurdert som nødvendig å foreta en undersøkelse av tilstanden til armeringen. Særlig de høye klorid-konsentrasjonene tilsa at det var nødvendig. Det ble foreslått at dette skulle gjennomføres i vesentlig større prøvefelt enn det som var tilfellet for den innledende kontrollen gjennomført 13.09.2023. Det ble anbefalt at hvert prøvefelt skulle være ca. 2 x 2 meter. I hvert prøvefelt skulle betongen fjernes slik at tilstanden til armeringen kunne avklares. Dette kunne enten gjøres ved materialtekniske undersøkelser eller ved at armeringen ble blottlagt.

Den 17.10.2023 hadde Oslo Murmesterbedrift meislet opp to områder, hver på ca. 2 x 2 meter. Plasseringen av områdene er vist på tegning nr. 2. I begge områder ble det meislet ca. 14-16 cm ned under betongoverflaten. Asfalttykkelsen var henholdsvis 40 og 35 mm de to områdene. Oslo Murmesterbedrift hadde videre boret ut to profiler med betongstøvprøver i hvert av områdene, og merket disse henholdsvis «I svingen» og «Garasje». Multiconsult har nummerert prøvefeltene henholdsvis «Nr. 1: I svingen» og «Nr. 2: Garasje». På side 7 og 8 i vedlegget er det vist bilder tatt 17.10.2023 av prøvefeltene.



Tegning nr. 2: Plantegning, der de to prøveområdene nr. 1 (I svingen) og nr. 2 (Garasje) er angitt.

Multiconsult befarte de to oppmeislede områdene 17.10.2023. Den visuelle kontrollen avdekket at de to områdene var tilnærmet like, og de er derfor omtalt samlet:

- De ferdigmeislede partiene var rengjort på en slik måte at betong og armering kunne inspiseres.
- Det lå et lag med armering bestående av Ø20 mm med c/c-avstand ca. 20 cm i bunnen av de oppmeslede områdene.
- Øvre halvdel av armeringstengene var frimeislet.
- Det lå et krysslagt lag med armering under ovennevnte lag. Dette var bare sporadisk frimeislet.
- I tillegg til den grove armeringen inneholdt betongen stålfiber.
- Armeribunnen gen lå ca. 14-16 cm under overflaten på asfalten, med andre ca. 10-12 cm under overgangen mellom asfalt og betong.

  Det var ikke antydning til korrosjon på noe av armeringen i de to områdene.

Kloridanalyser

Kloridanalysene ble foretatt i Multiconsults laboratorium. Resultatet av kloridanalysene er vist i vedlagte prøvingsrapport, se pkt. 3.2 på side 2 i vedlegget. Et utdrag av laboratorierapporten er medtatt i tabell nr. 3. Plasseringen av prøvepunktene er vist på tegning nr. 2.

I tabellen er omregningen fra kloridinnhold oppgitt i prosent av betongvekt til kloridinnhold oppgitt i prosent av sementvekt foretatt med bakgrunn i en antatt betongdensitet på 2350 kg/m^3 og et antatt sementinnhold på 300 kg/m^3. Dette gir en omregningsfaktor 7.8.

Punkt	Sted	Dybde (mm)	Kloridinnhold Cl^- % av betongvekt	Kloridinnhold Cl^- % av sementvekt
1	Garasje	0-25 25-50 50-75	0,64 1,14 0,73	5,00 8,89 5,69
2	Garasje	0-25 25-50 50-75	0,95 1,45 1,22	7,41 11,31 9,52
1	Svingen	0-25 25-50 50-75	0,75 1,46 1,29	5,85 11,39 10,06
2	Svingen	0-25 25-50 50-750	0,89 1,65 1,46	6,94 12,87 11,39

Tabell 3: Kloridinnhold i betongprøver

6 Vurderinger

Det ble påtruffet grov (20 mm) og tettsittende (c/c avstand 20 cm) armering i begge utmeislede områder. Det er svært sjelden at en påstøp armeres med så mye armering som det som ble påtruffet i de to områdene. Isolert sett tyder dette på at påtruffet armering er overkantarmering i konstruksjonsbetongen. I motsatt retning trekker at det ble påtruffet stålfiber i betongen omkring den grove armeringen. Det er ikke vanlig at konstruksjonsbetong armeres med så mye ordinær armering, og i tillegg fiberarmeres. Dette kan likevel ha blitt utført fordi konstruksjonsbetongen skulle være vanntett. Stålfiber bidrar til å fordele riss i betongen, og finfordelte riss med mindre rissvidde bidrar i retning av større vanntetthet. Det ble ikke avdekket et skille mellom en eventuell påstøp og konstruksjonsbetong, men meislingsarbeidene kan ha bidratt til å viske ut et eventuelt skille. Ut fra en helhetsvurdering er det vurdert som mest sannsynlig at den grove armeringen er overkantarmering i konstruksjonsbetongen/bunnplaten.

Summen av de gjennomførte kloridanalysene har vist at betongen har et svært høyt kloridnivå. Kloridnivået er høyt i de øverste 10 cm av betongen. I nivået fra ca. 10 cm og ned til ca. 18 cm fra overflaten er kloridnivået ekstremt høyt, og inntil ca. 30 ganger høyere enn standardens øvre anbefalte nivå.

Til tross for de høye kloridanalysene ble det ikke påvist korrosjon på den grove armeringen. Som foto nr. 23 viser var det 17.10.2023 riktignok noe overflatekorrosjon på armeringen i felt nr. 1 i svingen. Dette området ble meislet opp noen dager før kontrollen ble gjennomført. Etter all sannsynlighet har overflatekorrosjonen oppstått i dagene fra oppmeislingen ble utført til kontrollen ble gjennomført.

Betong blir ikke påvirket negativt av høye kloridkonsentrasjoner. Høye kloridkonsentrasjoner øker imidlertid faren for armeringskorrosjon. Nedenstående tabell nr. 4 «*12 Veiledende kritisk grenseverdier for kloridinnhold*» er hentet fra *Byggdetaljblad 520.034 Kloridinnhold i betong* utarbeidet av SINTEF Byggforsk. Som det fremgår av tabellen er det angitt som sikkert at det er korrosjon hvis kloridinnholdet er høyere enn 2 prosent av antatt sementvekt.

Tabell 12
Veiledende kritiske grenseverdier for kloridinnhold [741]

Kloridinnhold i % Cl^- av sementmengden		Sannsynlighet for korrosjon
Under	0,4	Neglisjerbar
	0,4–1,0	Mulig
	1,0–2,0	Meget sannsynlig
Over	2,0	Sikker

Tabell nr. 4: «Kritisk grenseverdi» er hentet fra «Byggdetaljblad 520.034 Kloridinnhold i betong».

Lang erfaring med tilstandskontroller av betongkonstruksjoner med høye kloridkonsentrasjoner tilsier at sannsynligheten for korrosjon ikke er så kategorisk som ovenstående utdrag gir inntrykk av.

Den supplerende kontrollen har vist at det ikke er korrosjon på den grove armeringen påtruffet i de to prøveområdene. Dette til tross for de stedvis svært/ekstremt høye kloridkonsentrasjonene i de utborede støvprøvene.

Når det gjelder fiberarmeringen ble det påvist korrosjon på den delen som stakk opp over betongen, mens den delen av fibrene som var innstøpt ikke gjorde det. Dette til tross for det høye kloridinnholdet i betongen. Eventuell korrosjon på innstøpt stålfiber får sjelden en sprengende effekt på omkringliggende betong, slik vanlig armeringsstål gjør. Årsaken er det tynne ståltverrsnittet, som dermed resulterer i en moderat volumøkning fra rustprodukter. Rustproduktene fordeles av den grunn i betongens luftporer.

I utgangspunktet ble det vurdert som mest sannsynlig at tilførselen av klorider har vært fra oversiden av gulv på grunn, og at de har blitt tilført med biler som kjører inn i parkeringsanlegget vinterstid. De supplerende kloridprøvene har vist at kloridnivået er høyest i de dypereliggende delene av gulvkonstruksjonen. Dette leder til at kloridene også kan være tilført fra undersiden av gulvkonstruksjonen, ved at sjøvann tilfører konstruksjonen klorider. I utgangspunktet ble dette vurdert som lite sannsynlig, med den begrunnelse at gulvkonstruksjonen etter all sannsynlighet ble støpt som en vanntett konstruksjon, herunder at det ble benyttet såkalt vanntett betong. Uansett er det vurdert som klokt å tette oversiden av gulvkonstruksjonen fordi kloridene i det vesentlige er vurdert å bli tilført fra oversiden.

Som en del av tettearbeidene er det vurdert som fornuftig å etablere hulkiler i overgangen mellom horisontale bygningsdeler som kjøreveier/parkeringsarealer og vertikalt bygningsdeler som søyler og vegger. Hensikten er å hindre oppsprekking av påført belegg som skal hindre oppsug av kloridholdig vann.

På sikt er det vurdert som sannsynlig at det kan utvikles korrosjon på armeringen i bunnplaten. Det er anbefalt at tilstanden til armeringen kontrolleres senest om 5 år. Hvordan og i hvilket omfang kan avklares når kontrollen skal gjennomføres. Videre kontroller er avhengig av hva som avdekkes. En katodisk installasjon bør installeres *før* korrosjon oppstår, eller i det minste før det får noen praktisk

bestandighetsmessig eller statisk konsekvens. Da kalles det cathodic prevention (katodisk forebygging). Strømbehovet er da vesentlig lavere da det ikke kreves strøm for å holde all pågående korrosjon i sjakk.

7 Utbedringstiltak

I tillegg til at det bør planlegges for en videre kontroll og oppfølging av tilstanden til bunnplaten i parkeringsanlegget, forslår vi at følgende tiltak gjennomføres:

- Det gjennomføres kontroll av bom i asfalten. Hensikten er å unngå at det legges nytt belegg i områder der det kan være bevegelser i asfalten fordi det er hulrom/manglende kontakt til betongen på undersiden.
- Der det eventuelt er bom må asfalten fjernes, alternativt må det etableres kontakt med asfalt og underliggende betong ved f.eks. liming/klebing.
- Sår i asfalten utbedres slik at overflaten blir jevn og egnet som underlagt for nytt belegg iht. produktleverandørens anvisning.
- Det gjennomføres nødvendig forbehandling av asfalten på kjøreveier og biloppstillingsplasser, eventuelt også der det avdekkes eksponert betong. Dette gjøres ved å frese asfalten inntil tilslaget blir eksponert. Eksakt forbehandling bør avklares med materialleverandøren fordi dette kan være produktspesifikt.
- Nedkant av søyler og vegger slipes. Hensikten er å sikre god heft for hulkiler og nytt belegg.
- Det monteres hulkiler med tverrmål ca. 25 x 25 mm i overgangen mellom kjøreveier, biloppstillingsplasser og henholdsvis nedkant av søyler, vegger og andre oppkanter. Hulkilene må være kompatible med valgt belegg.
- Det legges nytt heldekkende belegg. Belegget føres over hulkilene, og det kan med fordel vurderes å føre det ytterligere litt høyere opp. Når det gjelder beleggstype er ett alternativ å benytte Purflex G, se vedlagte produktbeskrivelse fra Mapei.

Det understrekes at entreprenøren bør kontakte sin materialleverandør for å få supplerende informasjon/instrukser vedrørende fremgangsmåte for valgt produkt.

VEDLEGG

Side 1 av 12

Multiconsult

Prøvingsrapport

Oppdrag	**Felles Parkeringsanlegg** **Måling av kloridinnhold i betongprøver**	Lab nr. Oppdrag nr. Rapportdato Utarbeidet av Kontrollert av	**95/2023** **10250165-01** **18.10.2023** **Martin Bruun** **Halvor Winsnes**
Oppdragsgiver	**Sameiet Tjuvholmen 510-1**	Deres ref.	
Etter avtale av Prøvene mottatt	- **15.09.2023, 17.10.2023**	Prøvene merket	**Se tabeller pkt. 3**

1. Metode

Kloridanalysene er utført som bestemmelse av syreløselig kloridinnhold ved potensiometrisk måling med kloridione-selektiv elektrode. Ekstraksjon er utført med Millchlor RCD Extraction Fluid. Kalibrering er utført med Millab Reference materials for chloride analysis, range 0,006 % – 0,47 %. Eventuelle verdier utenfor kalibrert område bestemmes ved ekstrapolasjon av kalibreringskurven og vil derfor være mindre nøyaktige.

2. Prøveopplysninger

Det ble mottatt 12 betongstøvprøver ved første leveranse og 12 betongstøvprøver ved leveranse 2. Prøvene var emballert i plastbokser og merket slik det fremgår av tabeller i pkt. 3.

3. Resultater

3.1 Leveranse 1 - Analyser utført 19.09.2023

Punkt	Prøve ID	Kloridinnhold Cl % av betvekt
2	0-25 (mm)	0,46
	25-50	0,31
	50-100	0,36
3	0-25	0,31
	25-50	0,25
	50-100	0,25
4	0-25	0,34
	25-50	0,36
	50-100	0,35
5	0-25	0,26
	25-50	0,21
	50-100	0,21

VEDLEGG

Side 2 av 12

3.2 Leveranse 2 - Analyser utført 18.10.2023

Punkt	Prøve ID	Tilleggsinfo fra prøver	Kloridinnhold Cl- % av bet.vekt
1	0-25 mm	Garasje	0,64
	25-50 mm	Garasje	1,14
	50-75 mm	Garasje	0,73
2	0-25 mm	Garasje	0,95
	25-50 mm	Garasje	1,45
	50-75 mm	Garasje	1,22
1	0-25 mm	Svingen	0,75
	25-50 mm	Svingen	1,46
	50-75 mm	Svingen	1,29
2	0-25 mm	Svingen	0,89
	25-50 mm	Svingen	1,65
	50-75 mm	Svingen	1,42

VEDLEGG

Prøvefelt 2 (13.09.2023)

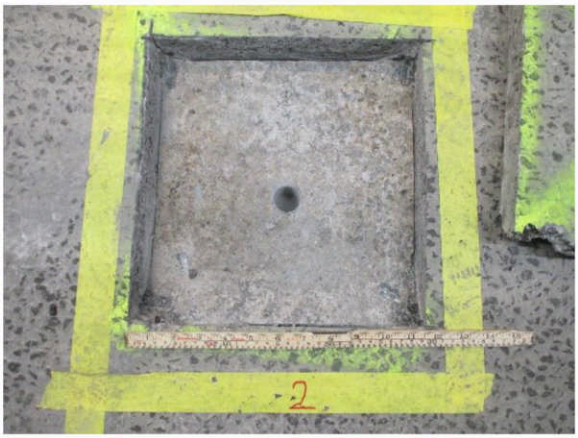


Foto nr. 1: Prøvefelt 2.

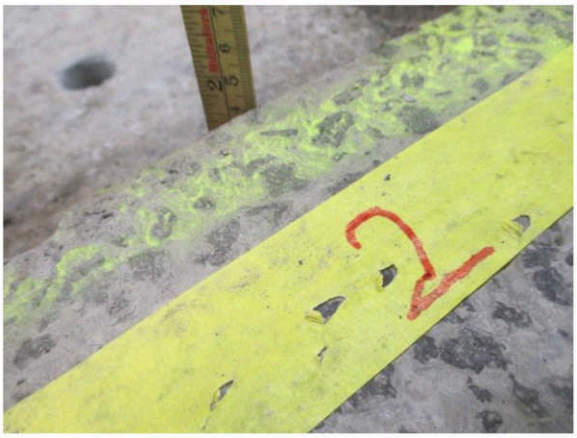


Foto nr. 2: Prøvefelt 2.



Foto nr. 3: Prøvefelt 2.



Foto nr. 4: Prøvefelt 2.



Foto nr. 5: Prøvefelt 2.

VEDLEGG

Prøvefelt 3 (13.09.2023)



Foto nr. 6: Prøvefelt 3.

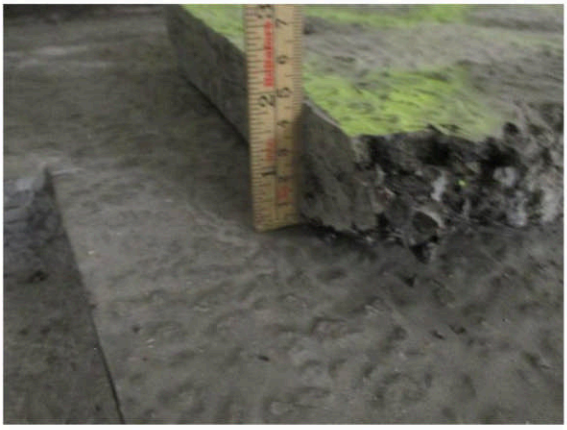


Foto nr. 7: Prøvefelt 3.



Foto nr. 8: Prøvefelt 3.



Foto nr. 9: Prøvefelt 3.

VEDLEGG

Prøvefelt 4 (13.09.2023)

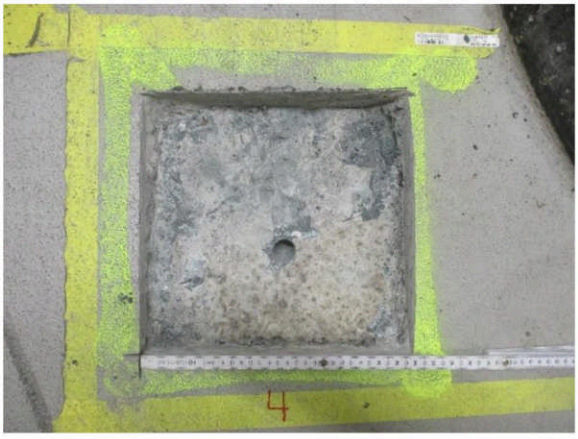


Foto nr. 10: Prøvefelt 4.



Foto nr. 11: Prøvefelt 4.



Foto nr. 12: Prøvefelt 4.



Foto nr. 13: Prøvefelt 4.



Foto nr. 14: Prøvefelt 4.

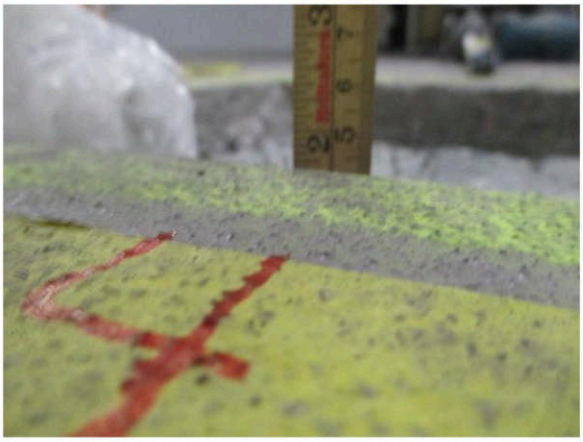


Foto nr. 15: Prøvefelt 4.

VEDLEGG

Prøvefelt 5 (13.09.2023)

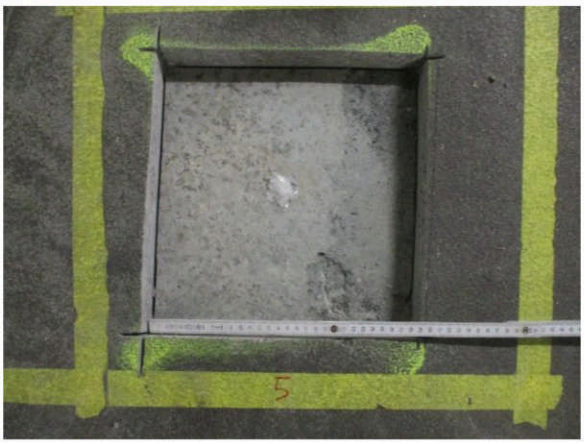


Foto nr. 16: Prøvefelt 5.



Foto nr. 17: Prøvefelt 5.

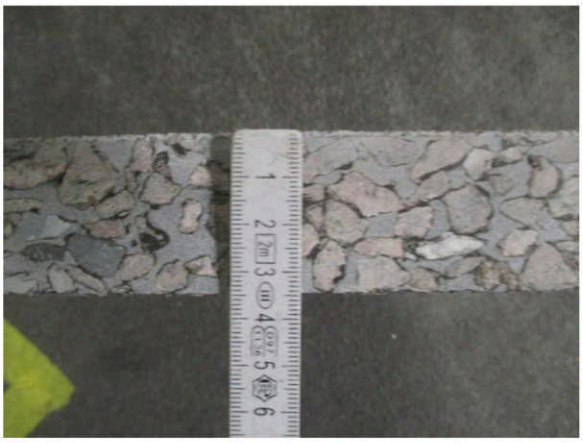


Foto nr. 18: Prøvefelt 5.

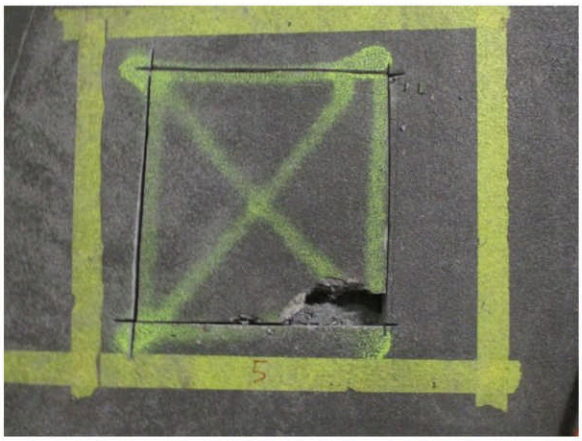


Foto nr. 19: Prøvefelt 5.

VEDLEGG

Prøvefelt nr. 1 (17.10.2023)



Foto nr. 20: I «svingen» - nr. 1



Foto nr. 21: I «svingen» - nr. 1



Foto nr. 22: I «svingen» - nr. 1



Foto nr. 23: I «svingen» - nr. 1



Foto nr. 24: I «svingen» - nr. 1

VEDLEGG

Prøvefelt nr. 2 (17.10.2023)

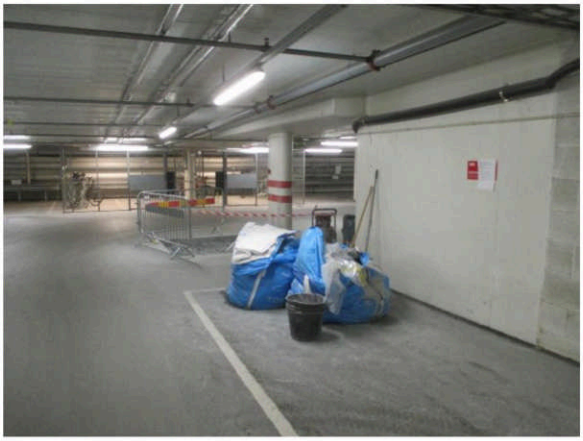


Foto nr. 25: I «garasje» - nr. 2



Foto nr. 26: I «garasje» - nr. 2

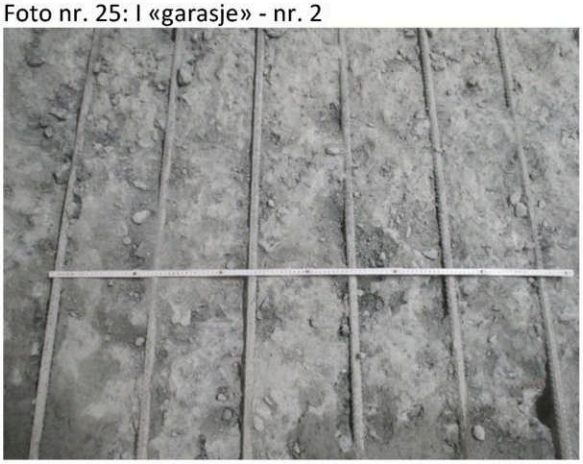


Foto nr. 27: I «garasje» - nr. 2



Foto nr. 28: I «garasje» - nr. 2



Foto nr. 29: I «garasje» - nr. 2



Foto nr. 30: I «garasje» - nr. 2

VEDLEGG

Side 9 av 12



BRUKSOMRÅDE

Purflex G er et lettflytende materiale, egnet som gulvbelegg eller membran på horisontale flater.
Purflex G er egnet for vanntetting av betongkonstruksjoner som er permanent eller periodevis i kontakt med vann.
Purflex G benyttes til industrigulv, kantiner, vaskerom, laboratorier, ståldekker, osv.
Purflex G påføres normalt på betong, andre sementbaserte underlag og stål, men kan også i mange tilfeller brukes som belegg på bitumenbaserte underlag.

TEKNISKE EGENSKAPER

Purflex G er et fleksibelt, polyuretanbasert membransystem og industribelegg.
Purflex G har meget god slagseighet og god kjemikaliebestandighet.
Purflex G kan legges som selvutjevnende- eller slurrybelegg.
Purflex G kan brukes ved tykkelser på 0,5 - 5 mm. Sklisikker overflate kan fås ved tilsetting av sand eller andre granulater.
Purflex G leveres i grå, sort og gul.
Purflex G er ikke UV-stabilt, og vil gulne i kontakt med sollys uten at dette innvirker negativt på produktegenskapene.

Purflex G er i samsvar med prinsippene beskrevet i NS-EN 1504-9 *"Produkter og systemer for reparasjon av betongkonstruksjoner: Definisjoner, krav, kvalitetskontroll og evaluering av samsvar. Almene regler for bruk av produkter og systemer"*, og kravene beskrevet NS-EN 1504-2 *"Systemer for overflatebehandling"* for prinsippene: Produkter for beskyttelse av overflater - Belegg (C) - PR.
Purflex G er i samsvar med prinsippene beskrevet i EN 13813 *"Støpte gulvbelegg eller avrettingslag, og materialer - Gulvmasser - Egenskaper og krav"*, som spesifiserer krav til avrettings- eller beleggmasser som brukes på gulv innendørs.

PÅFØRING

Klargjøring av underlaget

Betongen skal være ren, støvfri og ha en jevn, fast overflate. Vanlige rengjøringsmetoder er fresing, sliping eller slyngrensing.
Stålflater sandblåses eller slyngrenses til SA 2 ½.
Overflatetemperaturen i luft og på underlaget skal være minst +5°C ved påføring, og være minst 3°C over gjeldende duggpunkt.

MAPEI

VEDLEGG

For påføring på bitumenbaserte underlag bør MAPEI teknisk avdeling kontaktes for utfyllende råd og prosedyrer for påføring.

Klargjøring av produktet
Komp. A og komp. B bør ved blanding ha en temperatur på > +15°C. Rør først opp komp. B med en langsomtgående drill, og tilsett deretter komp. A og bland godt i minst 3 minutter til produktet er helt homogent.
Produktet må ikke tynnes!

Påføring av produktet
Den relative fuktigheten skal være under 70 % både under påføring og herding. Uherdet produkt må ikke komme i kontakt med fuktighet eller vann.
Merk: Vær særlig observant på at underlaget er tørt og at det kun brukes tørre tilslag som strømaterialer.

Glatt selvutjevnende belegg på betong – tykkelse > 1 mm
a. Grunning
Den forbehandlede flaten skal alltid grunnes med epoksyprimer (for eksempel **Primer SN**, **Mapeprimer M**) før påføring av **Purflex G**. Primeren påføres ideelt med glatt sparkel eller nivårake. Etter påføring skal alle porer i betongen er være fylt og overflaten fremstå som tett uten tørre felter. Avhengig av aktuell primer som er benyttet og intervalltid - så skal denne avsandes med tørr sand 0,1 - 0,5 mm eller 0,4 - 0,8 mm "korn ved korn" for å sikre heft for påfølgende sjikt.
b. Belegg
Purflex G selvutjevnende belegg påføres med nivårake eller v-tannet sparkel i ønsket tykkelse på minst 1 mm. Ved behov kan det brukes en piggrull for å fjerne eventuelle luftbobler.

Multicoat (slurry belegg) sklisikkert belegg på betong med tykkelse fra 2,5 mm
a. Primer
Den forbehandlede flaten skal alltid grunnes med epoksyprimer (for eksempel **Primer SN**, **Mapeprimer M**) før påføring av **Purflex G**. Primeren påføres ideelt med glatt sparkel eller nivårake. Etter påføring skal alle porer i betongen er være fylt og overflaten fremstå som tett uten tørre felter.
Avhengig av aktuell primer som er benyttet og intervalltid - så skal denne avsandes med tørr sand 0,1 - 0,5 mm eller 0,4 - 0,8 mm "korn ved korn" for å sikre heft for påfølgende sjikt.
b. Multicoat/slurry belegg
Et selvutjevnende belegg av **Purflex G** påføres med nivårake eller v-tannet sparkel i ønsket tykkelse på minst 1 mm, og avsandes til full metning med tørr sand 0,4 - 0,8 mm eller 0,7 - 1,2 mm eventuelt med mer slitesterke tilslag som **Dynagrip**, **Emery**, **Bauxit** eller knust granitt.
c. Topplakk
Løs og ubundet sand fjernes fra det tørre og herdede slitelaget, og et toppsjikt med **Purflex G** påføres med gumminal. Avhengig av aktuell farge kan det være behov for to påføringer. Andre toppbehandlinger er også egnet for spesifikke bruksområder. Kontakt MAPEI teknisk avdeling for mer informasjon. Forbruk avhenger av grovhet og type strømaterial samt ønsket sklisikring for overflaten.

For påføring på stål
Tilsvarende som for påføring på betong, men **Purflex G** kan påføres direkte på stålet uten primer.

RENGJØRING

Verktøy og utstyr vaskes umiddelbart etter bruk med **Tynner** eller annet rengjøringsmiddel for polyuretan (NB! Teknisk sprit kan ikke brukes). Etter at produktet har herdet kan det kun fjernes mekanisk.

FORBRUK

- For påføring som glatt belegg: ca. 1,2 kg/m^2 pr. mm tykkelse.
- For påføring som multicoat/slurrybelegg: ca. 2 kg/m^2 for 2,5 mm belegg.

EMBALLASJE

- 4 kg sett: Komponent A = 1 kg og komponent B = 3 kg
- 22 kg sett: Komponent A = 5,5 kg og komponent B = 16,5 kg

MAPEI

VEDLEGG

Side 11 av 12

LAGRING

Lagret mellom +5°C og +30°C i uåpnet originalemballasje forandres ikke bruksverdien de første 6 månedene for komponent A og 24 måneder for komponent B.

SIKKERHETSINSTRUKSJONER FOR KLARGJØRING OG BRUK

For instruksjon vedrørende sikker håndtering av våre produkter, vennligst se siste utgave av sikkerhetsdatablad på vår nettside **www.mapei.no**

PRODUKT FOR PROFESJONELL BRUK.

TEKNISKE DATA (typiske verdier)

Purflex G: To-komponent membran/slitebelegg basert på polyuretan.
Produktet er i samsvar med krav i EN 13813 og i EN 1504-2 Belegg (C) etter prinsipp: PR

PRODUKTIDENTITET	Komponent A	Komponent B
Farge:	mørk brun	farget
Konsistens:	tykk væske	væske
Densitet:	1,18 g/cm^3	1,24 g/cm^3
Brookfield viskositet ved +23°C:	ca. 5 400 mPa*s	ca. 340 mPa*s

PÅFØRINGSDATA	
Blandingsforhold:	1 : 3 komponent A : komponent B
Farge på blanding:	farget
Konsistens på blanding:	tykk væske
Densitet på blanding:	1 220 kg/m^3
Brookfield viskositet på blanding:	ca. 2 500 mPa*s
Brukstemperatur:	+5°C - 30°C
Pot life (EN 9514):	22 min.

ENDELIG RESULTAT (7 døgn ved +23°C og 50 % R.H)	
Støvtørr:	ca. 5 timer
Intervall for overmaling:	12 - 48 timer
Herdetid:	7 døgn
Strekkstyrke (DIN 53504):	20,4 N/mm^2
Bruddforlengelse (DIN 53504):	ca. 100 %
Rivestryke (ISO 34-1):	94 N/mm^2
Modulus ved 50 % (DIN 53504):	20 N/mm^2
Shore D (ISO 868:2003):	ca. 60 (1 s)
Vanntetthet (NS 3405/SS 923511):	ja
Slitestyrke (EN 13892-5):	RWA 1
Taber slitestyrke (CS 17 / 1000 g / 1000 omdr.):	63 mg

MAPEI

VEDLEGG

Side 12 av 12

Vesentlige egenskaper	Testmetoder	Krav iht. EN 13813 for belegg av syntetisk harpiks	Typiske verdier
Slitestyrke:	EN 13892-4	< AR1	AR0,5*
Heftfasthet:	EN 13892-8:2004	> 1,5 N/mm^2	> 3,6 N/mm^2
Slagstyrke:	EN 6272-1	> IR 4	> IR10
Brannpåvirkning:	EN 13501-1	Deklarert verdi	E_{FL}

* korrelasjon til Taber (EN ISO 5470-1)

Vesentlige egenskaper	Testmetoder	Krav iht. EN 1504-2	Typiske verdier
Slitestyrke (Taber test):	EN ISO 5470-1	Vekttap mindre enn 3000 mg med slitasjehjul H22/1000 omdreininger/vekt 1000 g	< 250 mg
Kapilær absorpsjon og vannpermeabilitet:	EN 1062-3	w < 0,1 kg/m^2*h^{0,5}	w < 0,01 kg/m^2*h^{0,5}
Slagseighet:	EN 6272-1	Klasse I: ≥ 4 Nm Klasse II: ≥ 10 Nm Klasse III: ≥ 20 Nm	Klasse II
Heftprøving Referanse betong: MC (0,40) slik beskrevet i EN 1766, 7 døgns herdetid:	EN 1542	Gjennomsnitt (N/mm^2) Rissoverbyggende eller fleksible systemer: Uten trafikkbelastning: ≥ 0,8 (0,5)[b)] Med trafikkbelastning: ≥ 1,5 (1,0)[b)] Stive system: Uten trafikkbelastning: ≥ 1,0 (0,7)[b)] Med trafikkbelastning: ≥ 2,0 (1,0)[b)]	> 3,6 N/mm^2

MERK

De tekniske anbefalinger og detaljer som fremkommer i denne produktbeskrivelse representerer vår nåværende kunnskap og erfaring om produktet. All ovenstående informasjon må likevel bli betraktet som retningsgivende og gjenstand for vurdering. Enhver som benytter produktet må på forhånd forsikre seg om at produktet er egnet for tilsiktet anvendelse. Brukeren står selv ansvarlig dersom produktet blir benyttet til andre formål enn anbefalt, eller ved feilaktig utførelse.

Vennligst referer til siste oppdaterte versjon av teknisk datablad som finnes tilgjengelig på www.mapei.no

JURIDISK MERKNAD

Innholdet i dette tekniske databladet kan kopieres til andre prosjektrelaterte dokumenter, men det endelige dokumentet må ikke suppleres eller erstatte betingelsene i det tekniske datablad, som er gjeldende, når MAPEI produktet benyttes. Det seneste oppdaterte datablad er tilgjengelig på vår hjemmeside www.mapei.no

ENHVER ENDRING AV ORDLYDEN ELLER BETINGELSER, SOM ER GITT ELLER AVLEDET FRA DETTE TEKNISKE DATABLADET, MEDFØRER AT MAPEI SITT ANSVAR OPPHØRER.

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-01 ORDENSREGLER FOR

GARASJEANLEGGET

Sist endret i årsmøte 24.04.2024

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 plassen.

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. Kjøretøyet skal parkeres mest mulig midtstilt. Det er ikke tillatt at kjøretøyet går utenfor den oppmerkede plass i bredden ut mot tilstøtende plass, eller stikker mer enn 40 cm utenfor oppmerket plass mot kjørebanen.

5. Alle parkeringsplasser skal være merket med skilt. Nye skilt skal bestilles fra Tjuvholmen Drift AS (TD) via Boligperm eller TD sin hjemmeside. Skiltet skal være hvitt med sort skrift og angi plassnummer og seksjonsnummer. Det er valgfritt å angi navn eller firmanavn på skiltet.

6. Det er ikke anledning til å 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.

7. Styret har rett til å kreve at plassen frigjøres for påkrevde reparasjonsarbeider, vedlikehold og installering av felles infrastruktur besluttet av årsmøtet i sameiet. Ved periodisk renhold skal krav om frigjøring varsles minst 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.

8. 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.

9. 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.

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

11. Alle parkeringsplasser skal være rene og ryddige. Seksjonseiere henstilles til å kaste søppel fra boder og biler i søppelrommet eller i eget husholdningsavfall.

12. Det er ikke anledning til å benytte gass-drevne kjøretøyer i parkeringsanlegget. Maksimal høyde er 210 cm inkl. takboks og takstativ e.l. ved kjøring i parkeringsanleggene på Odden og Holmen. Under Kanalen 1,3,5 er maksimal høyde 200 cm.

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.

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

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

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

18. 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.

19. 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 måtte medføre.

20. 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 epost.

Kontakter:

Sameiet:	Sameiet Tjuvholmen 510-01 tjuvholmen-510-1@styrerommet.no
Drift av anlegget:	Tjuvholmen drift AS drift@tjuvholmen.no Telefon 23 11 88 90
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24
Selskapsnummer: 2390 **Selskapsnavn:** Sameiet Tjuvholmen 510-1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Emilie Garnæs
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: emilie.garnaes@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260058 . Vår ref.: 2329-1-49 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lille Stranden 4-10/Bollette Brygge 3-7
Organisasjonsnr:	992013095
Seksjonseier:	Karlsen, Per Christian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Bolette Brygge 5, 0252 OSLO
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	210
Bnr.	35

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 26 685,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost bolig	25 230,84	
TV/bredbånd	1 455,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	856,-
Fradragsberettigede kostnader:	14,-
Annen formue:	24 809,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Asle Strand, e-post: bolette@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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

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

1. INNLEDNING

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

1.1. Ordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter seksjonseiers seksjon, herunder eventuelle leietakere.

1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

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

2. FELLESAREAL

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

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

2.3. Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1 etg eller kastes i papircontainerne i søppelrommet.

2.5. Balkonger, ganger, trapper o.l skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er ikke tillat å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som 'garderobe' for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

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

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

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

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

3. BALKONGER

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

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

3.3. Lufting av tøy o.l er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4. I henhold til sameiets vedtekter er det ikke tillatt å grille på verandaene.

3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder, dog kan styret gi dispensasjon i spesielle tilfeller. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.6. Maling av vegger og tak innenfor seksjonseiers balkong er ikke tillatt.

3.7. Gassvarmere eller annen bruk av gass er ikke tillatt på balkongene. Dette er iht. bestemmelser fra brann- og redningsetaten. Grunnen er det store felles gassanlegget på området.

4. LEILIGHETER

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

4.2. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten

5. RO OG ORDEN

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

5.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

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

5.4. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

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

5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 17.00.
Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1. Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.

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

7. ANTENNE

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

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

8. SØPPEL

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

8.2. Papiravfall:
Papp/papiravfall **skal** kastes i container merket med 'Papiravfall' i søppelrommet.

8.3. Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9. BOD

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

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

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

10. SYKLER

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

11. DYREHOLD

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

12. GARASJE

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

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

13. PARKERING OG KJØRING

13.1. Det er lov til å parkere kun på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel.

13.2. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km's hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14. TRYGGHET

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

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

15. MELDEPLIKT

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

16. ENDRINGER

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

17. SANKSJONER

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

17.2. Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.
Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den seksjonseier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2329

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

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. juni kl. 14:00 og lukker 24. juni kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2329

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analoge stemmer

Dersom du ønsker å benytte analog stemmeseddel kan du levere denne i postkassen til Asle Strand, Lille Stranden 6.

Bakgrunn for ekstraordinært årsmøte i SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

Bakgrunnen for det ekstraordinære årsmøtet er at regnskapet for 2024 ikke ble realitetsbehandlet på det vanlige årsmøtet. Det ble oppdaget feil i regnskapet rett før årsmøtet. Avdelingsregnskapet, samt note 11 i det komplette regnskapet var ikke korrekt. Det ble derfor besluttet å ta opp saken på nytt i et ekstraordinært møte. Regnskapet er siden gått grundig gjennom og en korrigert versjon fremmes til behandling i dette ekstraordinære årsmøtet. Feilens art og størrelse er forsøkt forklart i vedlegg til regnskapssaken.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Godkjenning av Årsregnskap for 2024.

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Asle Strand velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Asle Strand og Odd Erik Haakonsen velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Godkjenning av Årsregnskap for 2024.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter at ordinært sameiermøte vedtok å ikke godkjenne årsregnskap for 2024, men at fordeling av egenkapital mellom avdelinger skulle korrigeres, legges nå regnskapet fram for årsmøtet til ny behandling. Fordeling av egenkapital i note 11 er korrigert. Vedlagt er forklaring på korreksjon, ny beretning fra revisor, regnskap for 2024, samt regnskap på avdelingsnivå.

Forslag til vedtak

Det foreslås at årsregnskap for 2024 godkjennes, og at årets resultat overføre konto for egenkapital.

Vedlegg

1. 2329 RB 2024 for Sameiet Lille Stranden 4-10 Bolette Brygge 3-7.pdf
2. Korreksjon av regnskap og note 11 i regnskap for 2024.pdf
3. 2329 Årsregnskap 2024.pdf
4. 2329 avdelingsregnskap.pdf

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

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Lille Stranden 4-10 / Bolette Brygge 3-7 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 840.168. 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

Vedlegg 1 2529/RB 2024 for Sameiet Lille Stranden 4-10 Bolette Brygge 3-7.pdf

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

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

Strømmen 10. juni 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

KORRIGERING AV FORDELING AV EGENKAPITAL MELLOM AVDELINGER som følge av:

1. Feil fordeling av kostnader til Tjuvholmen infrastruktur
2. Feil beregning/presentasjon av egenkapital for næring i 2024 i note 11.

Det ble oppdaget at fordeling av kostnader til TI , mellom næring og bolig, var feil fordelt i 2024, og regnskap for 2024 ble derfor ikke godkjent i årsmøtet 27.05.205.
Ved en nærmere gjennomgang viser det seg at fordeling av kostnader til TI, mellom næring og bolig, heller ikke er gjort korrekt i 2023, som vi oppdaget for 2024.
Presentasjonen av fordelingen mellom bolig og næring var også beheftet med feil i det utsendte materialet til årsmøtet.

Følgende gjennomgang viser hva som var galt. Det er til en viss grad overlapp mellom punkt 1 og 2.
Avvik vises til dels på ulike måter for å vise sammenhengen mellom tallene.

Punkt 1.

Fordeling i regnskapet er gjort med kr. 482 494,25 for lite som kostnad Næring i 2023. I 2022 er fordelingen korrekt.

Avregning TI 2024 opprinnelig kostnad Næring	712 739
Avregning TI 2024 for lite fordelt kostnad Næring	364 608
Avregning TI 2023 for lite fordelt kostnad Næring	482 494
Ny Sum fordelt i 2024	1 559 841

Selve korreksjonen utgjør i sum 847 102 kroner.

Kostnad næring 2024 + differanse 2023 utgjør 1 559 841 som finnes som fordeling næring /Kostnader andre anlegg i 2024 i avdelingsregnskapet.
Nytt resultat 2024 for avdeling næring er da - 273 858, som tilsvarer endringen i egenkapital for avdeling næring fra 2023. (kr 476 095 -273 858 = 202 237)

Punkt 2.

I den opprinnelige note 11 var Næring ikke godskrevet innkrevde felleskostnader med 1 487 852 kroner for 2024.
Næring hadde derfor en stor negativ egenkapital, selv om de hadde blitt belastet for lave felleskostnader.

Nærings egenkapital i opprinnelig regnskap 2024	-	438 512
Korreksjon for feil fordeling i 2023 og 2024	-	847 102
Korreksjon for ikke godskrevet innbetaling i 2024		1 487 852
Ny egenkapital næring		202 238

Sum egenkapital for 2024 er uavhengig av fordelingen mellom seksjonstyper.
Egenkapital for boligseksjonene er følgelig 1 377 687 kroner, jfr ny note 11 for 2024.
For sammenhengen er tallene for 2023 også tatt med.

NOTE TIL REGNSKAP 2023

NOTE: 11	
OPPTJENT EGENKAPITAL	
Egenkapital 01.01.23	382 663
Årets resultat	357 093
OPPTJENT EGENKAPITAL 31.12	**739 756**
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	
Andel bolig	263 661
Andel næring	476 095
SUM EGENKAPITAL	**739 756**

NY NOTE TIL REGNSKAP 2024

NOTE: 11	
OPPTJENT EGENKAPITAL	
Egenkapital 01.01.24	739 757
Årets resultat	840 168
OPPTJENT EGENKAPITAL 31.12	**1 579 925**
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	
Andel bolig	1 377 687
Andel næring	202 238
SUM EGENKAPITAL	**1 579 925**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 013 060	6 679 036	7 012 987	7 468 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 013 060**	**6 679 036**	**7 012 987**	**7 468 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-14 375	-14 000	-15 000	-15 600
Forretningsførerhonorar		-105 800	-100 475	-107 000	-112 350
Konsulenthonorar	6	-10 185	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-566 584	-383 683	-691 000	-367 500
Forsikringer		-349 391	-286 034	-297 000	-356 400
Andre anlegg	8	-4 227 398	-4 657 574	-4 623 000	-5 383 000
Kostnader underutvalg		-376 266	-356 496	-325 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 000	-266 831	-287 000	-298 480
Andre driftskostnader	9	-114 177	-131 103	-161 000	-165 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 214 917**	**-6 355 936**	**-6 681 000**	**-7 199 250**
DRIFTSRESULTAT		**798 143**	**323 100**	**331 987**	**268 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 025	34 002	0	0
Finanskostnader		0	-8	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**42 025**	**33 993**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**840 168**	**357 093**	**331 987**	**268 750**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		840 168	357 093		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 548	35 107
Forskuddsbetalte kostnader		1 159 955	143 433
Driftskonto OBOS-banken		935 378	922 234
Sparekonto OBOS-banken		75 262	44 239
SUM OMLØPSMIDLER		**2 179 143**	**1 145 013**
SUM EIENDELER		**2 179 143**	**1 145 013**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	1 579 925	739 756
SUM EGENKAPITAL		**1 579 925**	**739 756**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		351 872	363 687
Leverandørgjeld		247 346	41 569
SUM KORTSIKTIG GJELD		**599 218**	**405 256**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 179 143**	**1 145 013**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.06.2025
Styret i Sameiet Lille Stranden 4-10/bolette Brygge 3-7

Asle Strand Marit Aanesland Kasin Jafar Altememy

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Bolig	5 259 148
Felleskostnader Næring	1 487 852
Kabel-TV	266 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 013 060**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 185**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Andre malerarbeid, Malermester Petter Skovholt AS	-23 574
Malerarbeid, Morud & Heimlund AS	-43 294
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-66 867**
Drift/vedlikehold bygninger	-6 469
Drift/vedlikehold VVS	-14 875
Drift/vedlikehold elektro	-42 073
Drift/vedlikehold heisanlegg	-228 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 562
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-186 932
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-566 584**

NOTE: 8
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Tjuvholmen Infrastruktur AS	-4 227 398
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-4 227 398**
SUM ANDRE ANLEGG	**-4 227 398**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-1 599
Lyspærer og sikringer	-18 275
Renhold ved firmaer	-63 129
Andre fremmede tjenester	-14 498
Trykksaker	-201
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 000
Andre kontorkostnader	-220
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 206
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-114 177**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 083
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 150
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 919
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 873
SUM FINANSINNTEKTER	**42 025**

NOTE: 11
OPPTJENT EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01.24	739 757
Årets resultat	840 168
OPPTJENT EGENKAPITAL 31.12	**1 579 925**

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Andel bolig	1 377 687
Andel næring	202 238
SUM EGENKAPITAL	**1 579 925**

2329 - Sameiet Lille Stranden 4-10/Bollette Brygge 3-7

ØKONOMISK RAPPORT PR. 31.12.2024

Tekst	BO2329	NÆ2329	BO6612	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 525 208	1 487 852	0	7 013 060
SUM INNTEKTER	**5 525 208**	**1 487 852**	**0**	**7 013 060**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-16 412	-3 328	0	-19 740
STYREHONORAR	-116 396	-23 604	0	-140 000
REVISJONSHONORAR	-11 951	-2 424	0	-14 375
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-87 962	-17 838	0	-105 800
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-8 468	-1 717	0	-10 185
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-532 011	-34 573	0	-566 584
FORSIKRINGER	-290 484	-58 907	0	-349 391
KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-2 667 557	-1 559 841	0	-4 227 398
KOSTNADER VEDR. UNDERUTVALG	-318 852	-57 414	0	-376 266
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-291 000	0	0	-291 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 028	-9 149	0	-114 177
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-4 446 122**	**-1 768 795**	**0**	**-6 214 917**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**1 079 086**	**-280 943**	**0**	**798 143**
DRIFTSRESULTAT:	**1 079 086**	**-280 943**	**0**	**798 143**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	34 940	7 085	0	42 025
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**34 940**	**7 085**	**0**	**42 025**
RESULTAT	**1 114 026**	**-273 858**	**0**	**840 168**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.06.25
Selskapsnummer: 2329 **Selskapsnavn:** SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Asle Strand velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Asle Strand og Odd Erik Haakonsen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av Årsregnskap for 2024.

Det foreslås at årsregnskap for 2024 godkjennes, og at årets resultat overføre konto for egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

Organisasjonsnummer: 992013095
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. juni kl. 14:00 til 24. juni kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Asle Strand velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2291**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **617**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Asle Strand og Odd Erik Haakonsen velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2291**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **617**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **2291**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **617**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av Årsregnskap for 2024.

Etter at ordinært sameiermøte vedtok å ikke godkjenne årsregnskap for 2024, men at fordeling av egenkapital mellom avdelinger skulle korrigeres, legges nå regnskapet fram for årsmøtet til ny behandling. Fordeling av egenkapital i note 11 er korrigert. Vedlagt er forklaring på korreksjon, ny beretning fra revisor, regnskap for 2024, samt regnskap på avdelingsnivå.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at årsregnskap for 2024 godkjennes, og at årets resultat overføre konto for egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2186**
Antall stemmer mot vedtaket: **105**
Antall blanke stemmer: **617**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

Organisasjonsnummer: 992013095
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Lofoten Fiskerestaurant.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Asle Strand.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Til å føre protokollen foreslås Kathrine Sie fra OBOS, i tillegg velges et protokollvitne til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kathrine Sie velges til å føre protokollen og Odd Erik Haakonsen velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsrapporten godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt. Informasjon i note 11 om intern fordeling av egenkapital korrigeres etter justering av fordeling av kostnader mellom avdelinger. Revidert regnskap legges fram for nytt ekstraordinært årsmøte.**

Forslag til vedtak 2:
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✗ **Ikke vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

✓ **Vedtatt.**

6. Forslag om vedtektsendring fra Tjuvholmen F2 Næring AS - Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd

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

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

Styrets innstilling
Styret har vurdert saken og ser at det kan være nyttig å klargjøre innsynsretten for det angitte formålet. Innsyn gis også i dag og vedtektsendring vil ikke medføre noen praktiske endringer.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Forslag om vedtektsendring fra Tjuvholmen F2 Næring AS

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.

Styrets innstilling
Styret har vurdert saken og ser at det kan være nyttig å klargjøre innsynsretten for det angitte formålet. Innsyn gis også i dag og vedtektsendring vil ikke medføre noen praktiske endringer. Forslaget tydeliggjør at innsyn ikke skal medføre kostnader for sameiet.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Forslag til endringer av vedtekter for Sameiet

Fremmet av: Jon Herman Ødegård

Se vedlagt dokument med forslag til endringer

Styrets innstilling
Fuglemating er allerede forbudt hvis det er til sjenanse eller forringer fellesskapets verdier. Styret mener det likevel er fornuftig å tydeliggjøre det og ta det inn i vedtektene §10.

Pålegg om utkastelse - Seksjonseier er som forslagstiller skriver, allerede ansvarlig for alt som gjelder seksjonen. Styret mener vi ikke bør legge oss opp i ansvarsforholdet mellom eier og leietaker og støtter ikke forslaget om å endre § 11 i vedtektene.

Som følge av at styret kun støtter det ene delen av Flakk/Ødegårds forslag er første halvpart tatt inn som eget forslag i saken. Det er av tekniske grunner formulert som styrets forslag.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiets vedtekter §§ 10 og 11 endres i samsvar med forslag fra Grete Flakk og Jon Ødegård datert 25.04.2025

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret foreslår at § 10 i vedtektene får følgende tillegg: Det er ikke tillatt å fore fugler på balkonger/terrasser.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Ett styremedlem er i utgangspunktet på valg i år. I tillegg ønsker styremedlem Lise Stikbakke å tre ut av styret. Det må derfor velges 2 styremedlemmer i år.

Innstilling
Styret foreslår at det velges 2 styremedlemmer, begge for en 2-års periode.

Styret foreslår gjenvalg på Jafar Altememy. Marit Aanesland foreslås som nytt styremedlem til erstatning for Lise Stikbakke. De bor begge i Lille Stranden 8.

De foreslåtte kandidatene er forespurt og er villige til å ta på seg vervet.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jafar Altememy
Marit Aanesland

Følgende stilte til valg:
Jafar Altememy

10. Valg av ny revisor

Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet. Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet. Det foreslås derfor at Ernst & Young AS velges som ny revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Ernst & Young AS velges som ny revisor.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Vedtatt på stiftelsesmøte 23. august 2007
Endret ved det ordinære sameiermøte 2011
Endret på ordinært årsmøte 25.4.2018
Endret på ordinært årsmøte 30.4.2019
Endret på ekstraordinært årsmøte 22.1.2020
Endret på ordinært årsmøte 27.5.2025

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

Sameiet består av 53 boligsseksjoner og 6 næringsseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

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

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

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret der dette er bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene.
Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår.

§ 3 Felleskostnader

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser

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

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter

BESKYTTET

- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- TI-kostnader

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 til 5 medlemmer, årsmøtet kan også velge varamedlemmer.
Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. I Sameiets første styre har 2 av medlemmene en funksjonstid på ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets 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.

BESKYTTET

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

BESKYTTET

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.

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

BESKYTTET

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

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

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

Sameiet består av 53 boligsseksjoner og 6 næringsseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

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

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

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret der dette er bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene.
Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår.

§ 3 Felleskostnader

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

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

Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

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

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

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

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

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

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

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser

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

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer

- TI-kostnader

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 til 5 medlemmer, årsmøtet kan også velge varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. I Sameiets første styre har 2 av medlemmene en funksjonstid på ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

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

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

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

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2329

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

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Lofoten Fiskerestaurant.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om vedtektsendring fra Tjuvholmen F2 Næring AS - Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd
7. Forslag om vedtektsendring fra Tjuvholmen F2 Næring AS
8. Forslag til endringer av vedtekter for Sameiet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Asle Strand.

Sak 2

Valg av protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til å føre protokollen foreslås Kathrine Sie fra OBOS, i tillegg velges et protokollvitne til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kathrine Sie velges til å føre protokollen og [Navn] velges som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2329 Revisors beretning - Regnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

Sak 6

Forslag om vedtektsendring fra Tjuvholmen F2 Næring AS - Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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.

Styrets innstilling

Styret har vurdert saken og ser at det kan være nyttig å klargjøre innsynsretten for det angitte formålet. Innsyn gis også i dag og vedtektsendring vil ikke medføre noen praktiske endringer.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 5. ledd: Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.

Sak 7

Forslag om vedtektsendring fra Tjuvholmen F2 Næring AS

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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.

Styrets innstilling

Styret har vurdert saken og ser at det kan være nyttig å klargjøre innsynsretten for det angitte formålet. Innsyn gis også i dag og vedtektsendring vil ikke medføre noen praktiske endringer. Forslaget tydeliggjør at innsyn ikke skal medføre kostnader for sameiet.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 10. ledd: «Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

Sak 8

Forslag til endringer av vedtekter for Sameiet

Forslag fremmet av:
Jon Herman Ødegård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt dokument med forslag til endringer

Styrets innstilling
Fuglemating er allerede forbudt hvis det er til sjenanse eller forringer fellesskapets verdier. Styret mener det likevel er fornuftig å tydeliggjøre det og ta det inn i vedtektene §10.

Pålegg om utkastelse - Seksjonseier er som forslagstiller skriver, allerede ansvarlig for alt som gjelder seksjonen. Styret mener vi ikke bør legge oss opp i ansvarsforholdet mellom eier og leietaker og støtter ikke forslaget om å endre § 11 i vedtektene.

Som følge av at styret kun støtter det ene delen av Flakk/Ødegårds forslag er første halvpart tatt inn som eget forslag i saken. Det er av tekniske grunner formulert som styrets forslag.

Forslag til vedtak 1
Sameiets vedtekter § § 10 og 11 endres i samsvar med forslag fra Grete Flakk og Jon Ødegård datert 25.04.2025

Forslag til vedtak 2
Styret foreslår at § 10 i vedtektene får følgende tillegg: Det er ikke tillatt å fore fugler på balkonger/terrasser.

Vedlegg
2. Forslag til endringer av vedtekter for Sameiet.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Ett styremedlem er i utgangspunktet på valg i år. I tillegg ønsker styremedlem Lise Stikbakke å tre ut av styret. Det må derfor velges 2 styremedlemmer i år.

Innstilling
Styret foreslår at det velges 2 styremedlemmer, begge for en 2-års periode.

Styret foreslår gjenvalg på Jafar Altememy. Marit Aanesland foreslås som nytt styremedlem til erstatning for Lise Stikbakke. De bor begge i Lille Stranden 8.

De foreslåtte kandidatene er forespurt og er villige til å ta på seg vervet.

Roller og kandidater

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

- Jafar Altememy

  Har lang fartstid fra sameiets styre og er en positiv og god bidragsyter med bred kompetanse og kontaktflate.
- Marit Aanesland

  Marit har vært en ryddig, engasjert og positiv beboer siden hun flyttet inn i vårt sameie og har allsidig kompetanse. Dette har hun brukt til alles beste.

Sak 10

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet. Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet. Det foreslås derfor at Ernst & Young AS velges som ny revisor.

Forslag til vedtak

Ernst & Young AS velges som ny revisor.

Styrets årsrapport

Årsrapport for SE Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder **Asle Strand**

Styremedlem **Jafar Altememy**

Styremedlem **Lise Heen Stikbakke**

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse bolette@styrerommet.no.

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

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Revisoren AS.

Valgkomiteen

Det er ingen egen valgkomite i sameiet.

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

Sameiet består av 59 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer: 210, 35

Styrets arbeid

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

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

Etter den store rehabiliteringen av taket og påfølgende 1-års kontroll ble det i 2022 gjennomført en del mindre utbedringer som garantisaker. Det gjensto imidlertid en lekkasje ved inngangen til 2024. Denne ble forsøkt reparert i 2024 uten hell. Det viste seg at det var 2 svake punkter i nærheten av hverandre og kun det ene ble fikset i 2024. Det siste punktet er forsøkt reparert i 2025, men så langt uten suksess. Det er en løpende dialog med entreprenør for å få finne god løsning snarest mulig. Entreprenøren har hele tiden tatt reparasjonskostnadene.

Sameiet har gjennom året hatt flere ulike lekkasjer i innvendige anlegg og konstruksjoner. Ingen av dem har berørt mer enn 2 seksjoner. Det har til dels vært vanskelig å finne årsaken til lekkasjene, men alt har etter nærmere undersøkelser funnet en avklaring. Forsikringsselskapet har blitt involvert der det er mulig og lønnsomt.

En av sameiets 3 heiser hadde en driftsstopp i 2024. Det var ingen alvorlig feil, men det tok dessverre noe tid før reservedel var på plass. Heisene har ellers vært gjennom service og fått byttet nødvendige slitedeler. Service skjer etter faste intervaller.

I løpet av året har vi opplevd at et balkongglass løsnet i festene og forskjøv seg. Dette er midlertidig reparert. Lignende problemer finnes i stor skala hos et nabosameie og de er i ferd med å finne en god løsning på utbedring. Vi vil etter hvert bruke deres erfaringer til å se på våre utfordringer på dette området.

Med bakgrunn i de store kostnadene i forbindelse med rehabiliteringen av taket, samt utskiftingen av den dårlige kledningen i 2023, har øvrig vedlikehold vært på et minimum. Det må i imidlertid forventes et økt vedlikeholdsbehov framover som følge av sameiets stadig økende alder.

Økonomien i sameiet er nå noe bedre enn tidligere og det er grunnlag for at styret får utarbeidet en oversikt over forventet vedlikeholdsbehov, samt lage et kostnadsestimat for dette. Vi vil i samarbeid med ekstern ekspertise arbeide videre med dette.

Styret har så langt registrert et klart behov for noe maling av fasader. Det er også mange som har balkongdører som ikke fungerer optimalt. Vi har også registrert en del ønsker om oppussing av innvendige flater i fellesareal.

I forbindelse med overgang til Obos som forretningsfører fikk vi tilgang til en del nye tjenester. Både kanaler til å spre informasjon og nye tekniske muligheter. Ytterdørene kan nå åpnes via app, og beboerne kan i tillegg bestille tilsvarende for egne innvendige dører.

Dette fungerer godt. Nøkkelløsningen er også svært nyttig når det gjelder å gi håndverkere tidsbegrenset adgang til fellesområder.

I 2025, men før årsmøtet har sameiet fått nytt callinganlegg. Det gamle anlegg var nå så gammelt at det ikke lenger var mulig å vedlikeholde det. Etter noen innkjøringsproblemer virker alt som før. Det gjenstår noe arbeid for å få Unloc modulen i drift igjen.

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

Det er startet et arbeid med å se på framtidig løsning for TV og internett. Styret er kjent med at det er en tendens til at sameier velger en minimumsløsning som standard og at beboerne i større grad enn tidligere legger til kanaler selv.

Sameiet drift og kostnader er i svært stor grad preget av fellesløsninger anskaffet og betalt via Tjuvholmen infrastruktur. Vi har få egne driftsavtaler og det er gjort få endringer i disse i løpet av 2024. Renholdsselskap ble byttet i overgangen fra 2024 til 2025. Vi har hyret Tjuvholmen drift/Newsec til å sørge for nytt krav om pålagte branninspeksjoner og øvelser.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Kostander til andre anlegg / Tjuvholmen Infrastruktur er vesentlig lavere enn budsjettet. Sum driftskostnadene er da også lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Selskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser selskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 1 579 925.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 367 500 til ordinært og ekstra vedlikehold.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Lille Stranden 4-10 / Bolette Brygge 3-7 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 840.168. 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 13. mai 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 013 060	6 679 036	7 012 987	7 468 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 013 060**	**6 679 036**	**7 012 987**	**7 468 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-14 375	-14 000	-15 000	-15 600
Forretningsførerhonorar		-105 800	-100 475	-107 000	-112 350
Konsulenthonorar	6	-10 185	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-566 584	-383 683	-691 000	-367 500
Forsikringer		-349 391	-286 034	-297 000	-356 400
Andre anlegg	8	-4 227 398	-4 657 574	-4 623 000	-5 383 000
Kostnader underutvalg		-376 266	-356 496	-325 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 000	-266 831	-287 000	-298 480
Andre driftskostnader	9	-114 177	-131 103	-161 000	-165 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 214 917**	**-6 355 936**	**-6 681 000**	**-7 199 250**
DRIFTSRESULTAT		**798 143**	**323 100**	**331 987**	**268 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 025	34 002	0	0
Finanskostnader		0	-8	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**42 025**	**33 993**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**840 168**	**357 093**	**331 987**	**268 750**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		840 168	357 093		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 548	35 107
Forskuddsbetalte kostnader		1 159 955	143 433
Driftskonto OBOS-banken		935 378	922 234
Sparekonto OBOS-banken		75 262	44 239
SUM OMLØPSMIDLER		**2 179 143**	**1 145 013**
SUM EIENDELER		**2 179 143**	**1 145 013**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	1 579 925	739 756
SUM EGENKAPITAL		**1 579 925**	**739 756**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		351 872	363 687
Leverandørgjeld		247 346	41 569
SUM KORTSIKTIG GJELD		**599 218**	**405 256**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 179 143**	**1 145 013**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2025
Styret i Sameiet Lille Stranden 4-10/bolette Brygge 3-7

Asle Strand Lise Heen Stikbakke Jafar Altememy

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 259 148
Felleskostnader kvartalsvis	1 487 852
Kabel-TV	266 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 013 060**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 185**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Andre malerarbeid, Malermester Petter Skovholt AS	-23 574
Malerarbeid, Morud & Heimlund AS	-43 294
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-66 867**
Drift/vedlikehold bygninger	-6 469
Drift/vedlikehold VVS	-14 875
Drift/vedlikehold elektro	-42 073
Drift/vedlikehold heisanlegg	-228 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 562
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-186 932
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-566 584**

NOTE: 8
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Tjuvholmen Infrastruktur AS	-4 227 398
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-4 227 398**
SUM ANDRE ANLEGG	**-4 227 398**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-1 599
Lyspærer og sikringer	-18 275
Renhold ved firmaer	-63 129
Andre fremmede tjenester	-14 498
Trykksaker	-201
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 000
Andre kontorkostnader	-220
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 206
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-114 177**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 083
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 150
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 919
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 873
SUM FINANSINNTEKTER	**42 025**

NOTE: 11
OPPTJENT EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01.24	739 757
Årets resultat	840 168
OPPTJENT EGENKAPITAL 31.12	**1 579 925**

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Andel bolig	2 018 437
Andel næring	-438 512
SUM EGENKAPITAL	**1 579 925**

2329 - Se Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

ØKONOMISK RAPPORT PR. 31.12.2024

Tekst	BO2329	NÆ2329	BO6612	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 013 060	0	0	7 013 060
SUM INNTEKTER	**7 013 060**	**0**	**0**	**7 013 060**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-16 412	-3 328	0	-19 740
STYREHONORAR	-116 396	-23 604	0	-140 000
REVISJONSHONORAR	-11 951	-2 424	0	-14 375
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-87 962	-17 838	0	-105 800
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-8 468	-1 717	0	-10 185
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-532 011	-34 573	0	-566 584
FORSIKRINGER	-290 484	-58 907	0	-349 391
KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-3 514 659	-712 739	0	-4 227 398
KOSTNADER VEDR. UNDERUTVALG	-318 852	-57 414	0	-376 266
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-291 000	0	0	-291 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 028	-9 149	0	-114 177
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-5 293 224**	**-921 693**	**0**	**-6 214 917**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**1 719 836**	**-921 693**	**0**	**798 143**
DRIFTSRESULTAT:	**1 719 836**	**-921 693**	**0**	**798 143**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	34 940	7 085	0	42 025
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**34 940**	**7 085**	**0**	**42 025**
RESULTAT	**1 754 776**	**-914 608**	**0**	**840 168**

Forslag til endring av vedtekter for Sameiet Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7 – Årsmøtet 2025

Vi har følgende forslag til tillegg i sameiets vedtekter pgf 10 – *Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer*:

Det er ikke tillatt å fore fugler på balkonger/terrasser.

Og til sameiets vedtekter pgf 11 – *Pålegg om salg – tvangsfravikelse*

Dersom det vesentlige misholdet av plikter skyldes leietaker, kan styret pålegge seksjonseier å si opp leietaker med umiddelbar virkning, jfr. husleieloven pgf. 9-9 (Utleierens hevingsrett).

Begrunnelse for forslaget:

Siden sommeren 2024 er det blitt et tiltagende problem at spurv og ikke minst duer har invadert en av balkongene i sameiet. I utgangspunktet ble også vår balkong invadert av fugler, men naboen hengte etter tilsnakk opp et dusjforheng mot oss som hindrer både innsyn og gjør at fuglene flyr inn på forsiden av hans balkong. Dette har medført et mindre problem på vår balkong.

Fuglene kommer i store flokker flere ganger i løpet av dagen, flyr rett innpå vedkommendes balkong eller setter seg på ståldrageren over balkongen i påvente av å slippe inn på balkongen. Resultatet av fugleinvasjonen medfører forsøpling av området rundt leiligheten, med fugleskitt på vedkommendes balkong og rekkverk (som er godt synlig for allmennheten), avføring på vinduet til restauranten i underetasjen, samt at fortauet under leiligheten er fullt av fuglemøkk. Dette er til stor sjenanse, både for oss som er naboer og alle som går forbi. Rengjøring av fortauet hjelper bare et par dager før det er like ille igjen. Det er vanskelig å tro at forsøplingen skjer uten at det foregår foring på vedkommendes balkong, selv om han benekter dette.

I utgangspunktet burde vedtektene være dekkende for en slik situasjon som er oppstått (jfr. pgf 10),- likedan sanksjonsmulighetene når vedtektene misligholdes (jfr. pgf 11). Etter nesten et år uten at situasjonen er bedret, mener vi likevel at det er helt nødvendig å forsterke vedtektene, slik at nåværende situasjon kan løses og at en kan forebygge framtidige problemer. Vedtektene omhandler dessuten ikke en situasjon der det er leietaker som ikke overholder forpliktelsene.

Vi har dessverre ikke anledning til å delta på årsmøtet, men ønsker i tillegg til ovenstående at årsmøtet drøfter situasjonen med tiltagende urinering (og til dels avføring) fra hunder (og noen ganger mennesker!) i og ved inngangspartiet/passasjen i Lille Stranden 8. Kan det settes opp skilt som viser at dette ikke er tillatt?

Oslo 25.04.2025

Grete Flakk og Jon Ødegård

Lille Stranden 8, leilighet 25-2-4

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 2329 **Selskapsnavn:** SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

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

Dato: - 6 SEPT. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200508121-58 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST HUS 26 - KORRIGERT ADRESSE

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34. Denne erstatter tidligere ferdigattest datert 10.08.2010 på grunn av revidert gnr./bnr. og adresse.

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

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

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

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

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

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

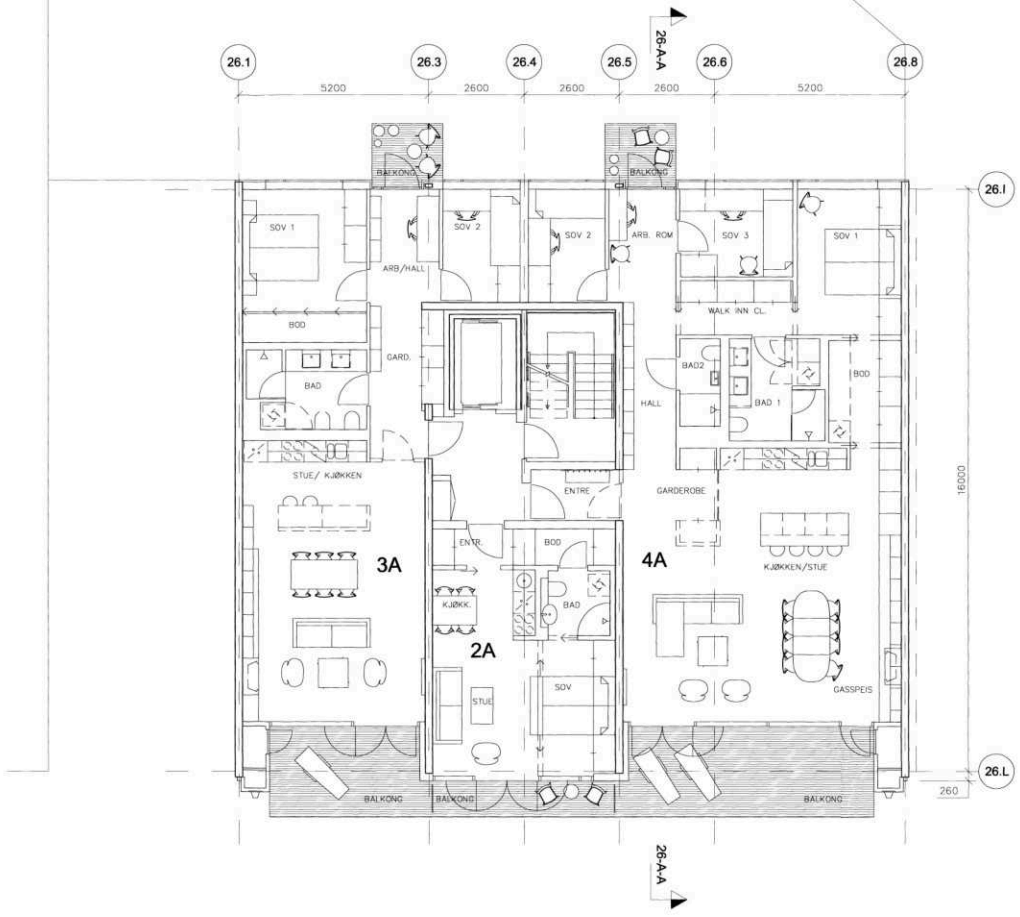
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic
enhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

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



C	25.05.05	RAMMESØKNAD		SL	OM
REV	DATE	KORREKSJONER		SIGN	KONTR
Kontraktnr	Typeprosjektnr		Rev.nr	Dato	Målestokk
3520	26 A 20 04 PL 504		C-01	25.05.2005	1:50
	NOS. HAS SYSTEM ETASJE TYPE ØRSTAD		Fase	RAMMESØKNAD	

Vedlegg E-4

Oppdragsgiver / Rådgivere

as Selvaagbygg

P.b. 547 Økern, N-0512 Oslo
Tel. +47 23 13 70 00

Prosjekt	Fuglehlmen	Type F2	Hus nr 26	Gnr 210 Bnr 12

REVISJON	A

Ark.	NOTE revisjon

PLAN 04

Kontraktnr	Typeprosjektnr	Sign	Kontr	Dato	Målestokk
3520	26 A 20 04 PL 504	SL	OM	25.05.2005	1:50
	NOS. HAS SYSTEM ETASJE TYPE ØRSTAD	Revisjon C-01		Fase RAMMESØKNAD	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Garnæs
BOLETTE BRYGGE 5

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530498
9126787

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 35

Vi viser til bestilling av 20260414 for BOLETTE BRYGGE 5.

GNR. 210 BNR. 35

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.07.2007.

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

1577 m²

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

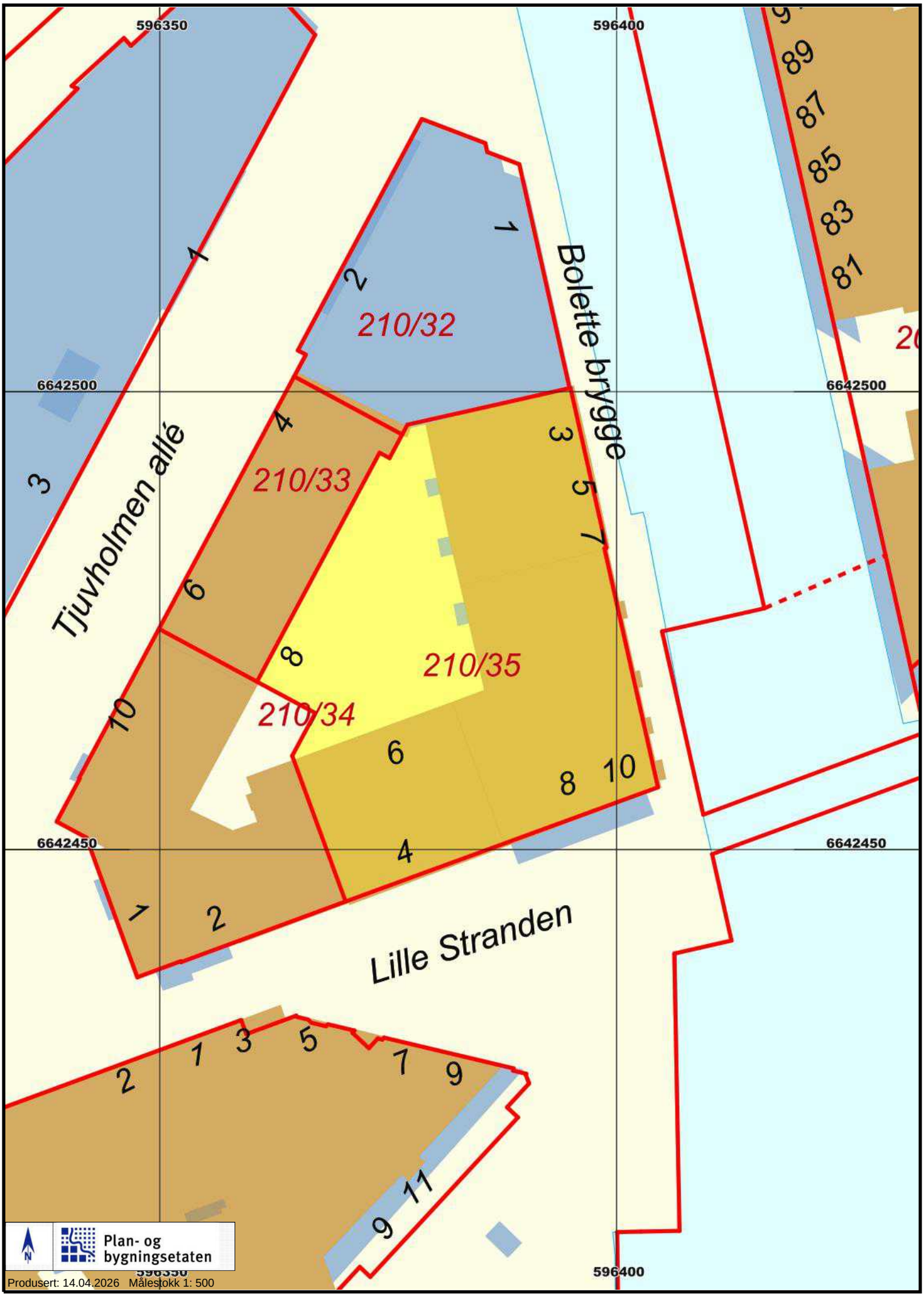
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

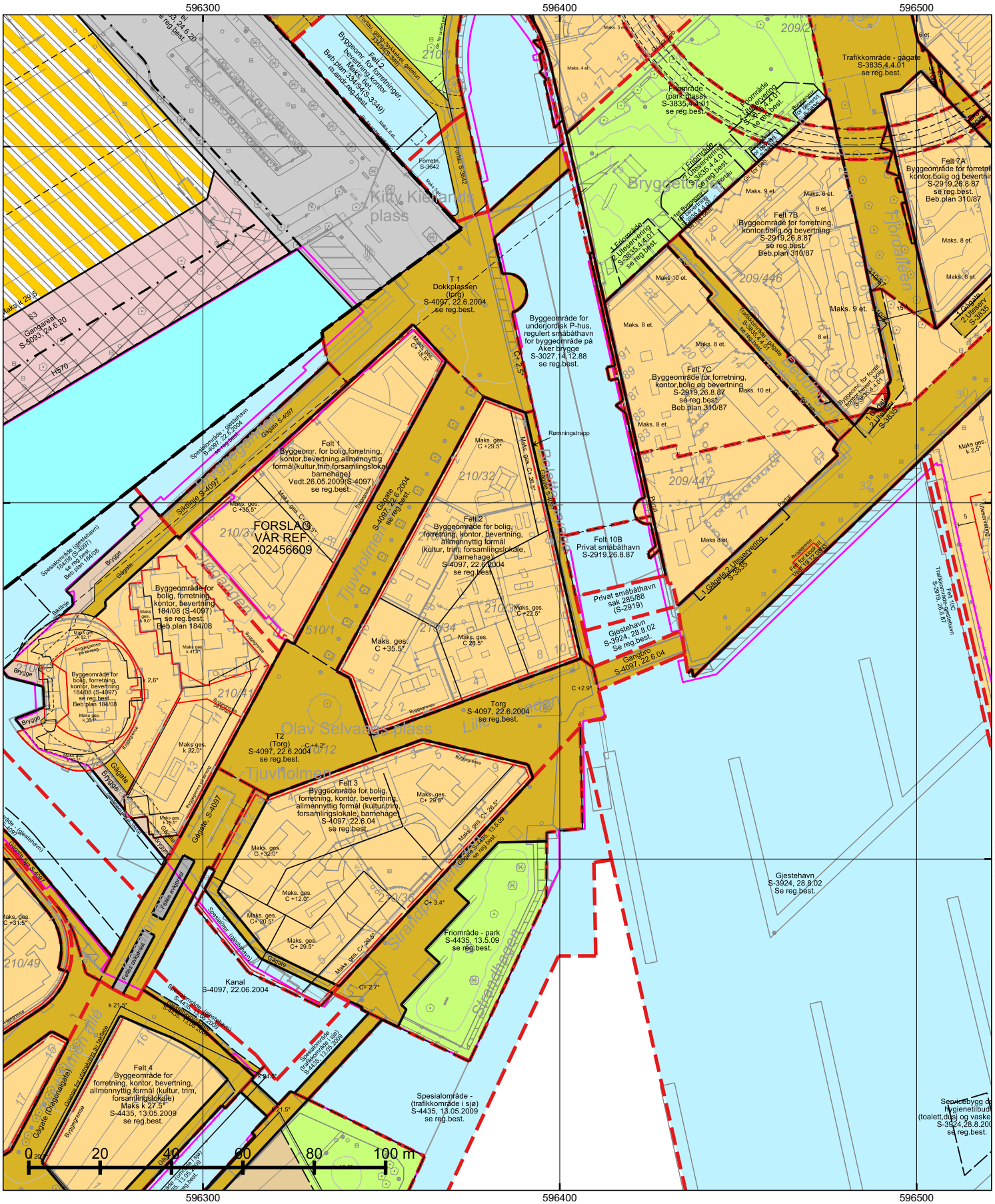
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 14.04.2026 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: 14.04.2026
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156041/ 86530498
Adresse: Bolette brygge 5
Gnr/Bnr: 210/35
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 123 - Bevertningslokale
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 146 - Forr./offentlig
- 170 - Privat institusjon
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 335 - Torg
- 340 - Område avsatt til havneformål
- 341 - Kai
- 450 - Småbåthavn
- 452 - Lek/opphold/sport

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

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense

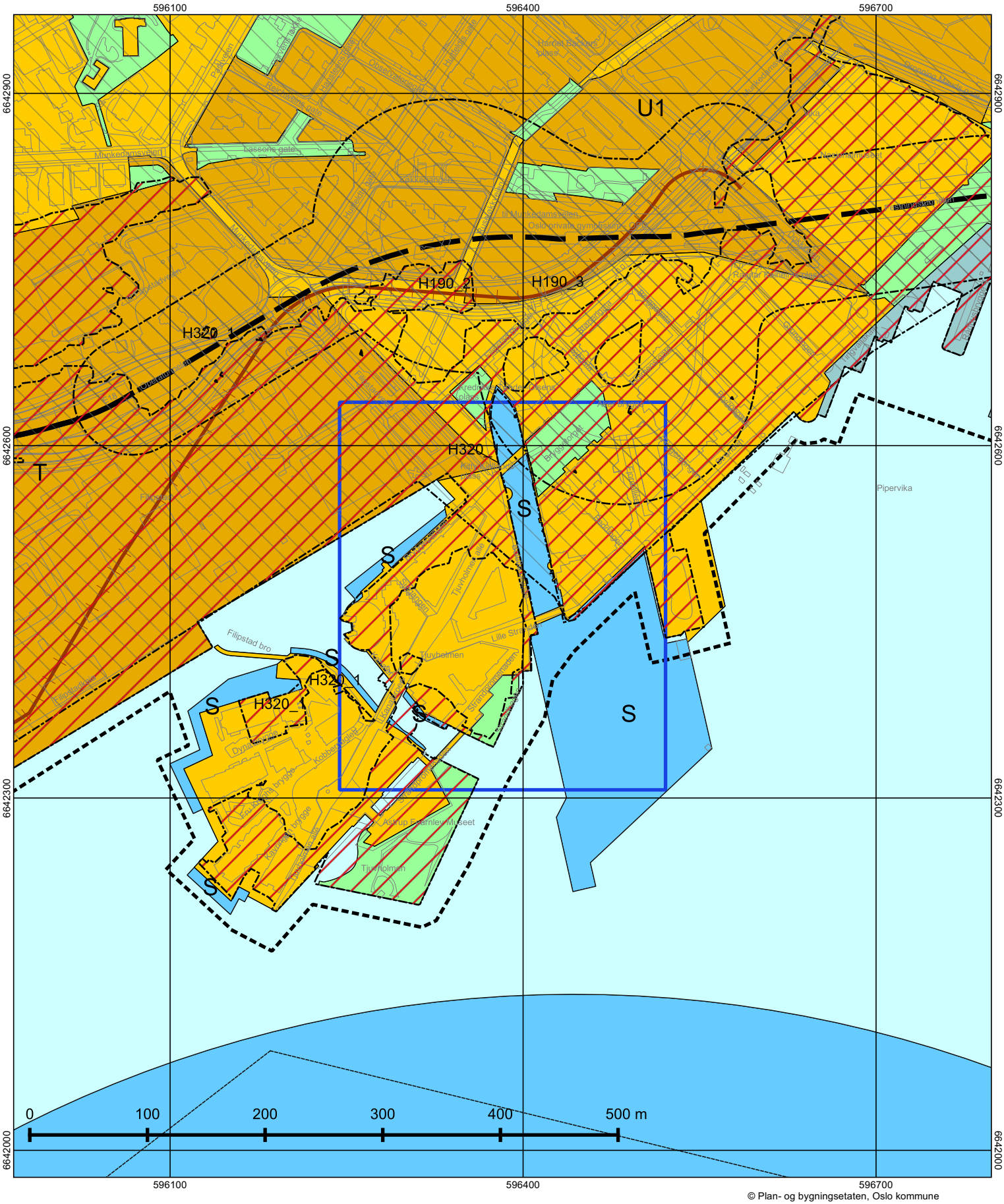
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 450 - Småbåthavn
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156041/86530498
Deres ref.:

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.

Bolette brygge 5

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	21 min 1.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	25 min 2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 2.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	7 min 2.4 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min 0.5 km
Vika videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjuvholmen Linje 21, 42	3 min 0.2 km
Aker brygge Linje 12	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

BARNEHAGER

Aker Brygge barnehage (0-5 år) 42 barn	2 min 0.2 km
Tjuvholmen barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.4 km
Fjordbyen barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen	2 min
Coop Mega Aker Brygge	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	5 min
Vitusapotek Aker Brygge	5 min
Aker Brygge Vinmonopol	5 min

SPORT

Ruseløkkveien balløkke	8 min
Reichweins plass balløkke	8 min
SATS Yoga Aker Brygge	3 min
Studio Jobbsprek	5 min

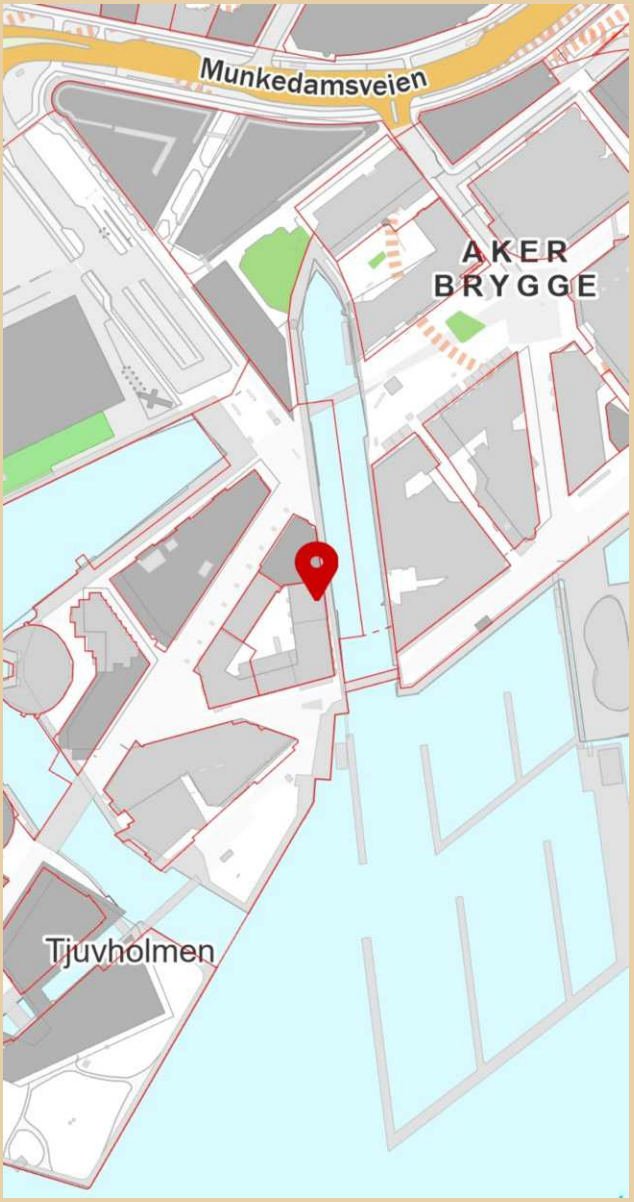
Vedlikehold veier
Godt velholdt 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bolette brygge 5, 0252 Oslo
Gnr. 210, Bnr. 35, Snr. 49 og Gnr. 510, Bnr. 1, Snr. 102, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260058

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Christine Røthe

Telefon / Mobil: 226200000 / 920 31 186

E-post: christine.rothe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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