PRIVATMEGLEREN
PARK

BEDDINGEN 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Beddingen 20, 0250 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 447, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 25.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3838 **Referansenummer:** PT5029

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Thor Vegard Bjørnerud PM Park

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg med parkeringsgarasje og heis,
oppført i stål og betongkonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med tegl.
Leiligheten holder normal standard med bl.a. flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og delvis integrerte hvitevarer. Alle innvendige bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
B30 branndør med 38db lyddemping mot oppgang. Døren har tittehull og sikkerhetslås. 2 vinduer fungerer som balkongdør.

Balkong ca 3m2 mot nordøst. dekke med trebord og rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett i oppholdsrom, flis på bad.
Vegger: malte plater, tegl og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong.

mindre sår/merker på overflater

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Det er avvik på noen flater- hovedsakelig på gulv
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dører på skyvedørsgarderobe er ute av spor

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegg, malt betong i himling. Innredet med servantskap med plass for vaskemaskin, WC og tett dusjkabinett. Det er avtrekk til felles anlegg i bygget og tilluft under dør.

Det er 1:100 fall på gulv og 20mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør.
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er delvis integrerte hvitevarer som: oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.
Kjøkkenventilator med spjeld og avtrekk til felles anlegg i bygget.
Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.
Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.
Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme med radiatorer.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har ikke gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Rekkverk på balkong er for lavt ihht dagens forskrifter. Det kan anbefales kontroll av elektrisk anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

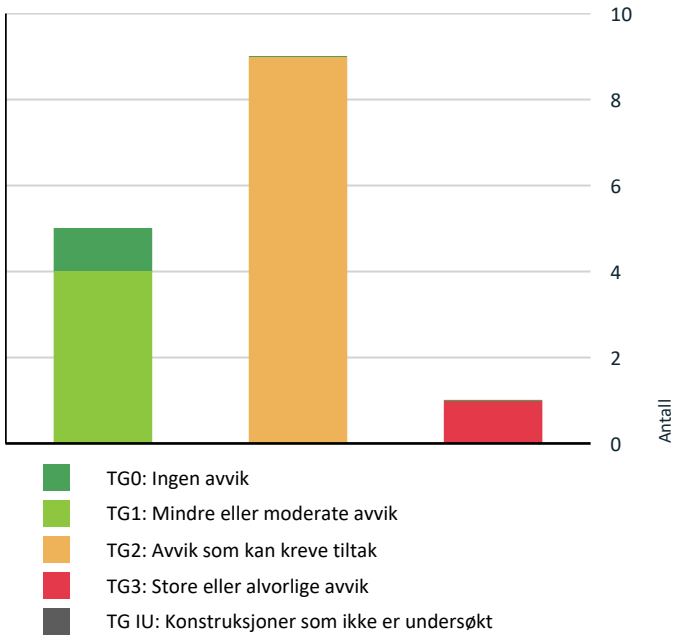
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

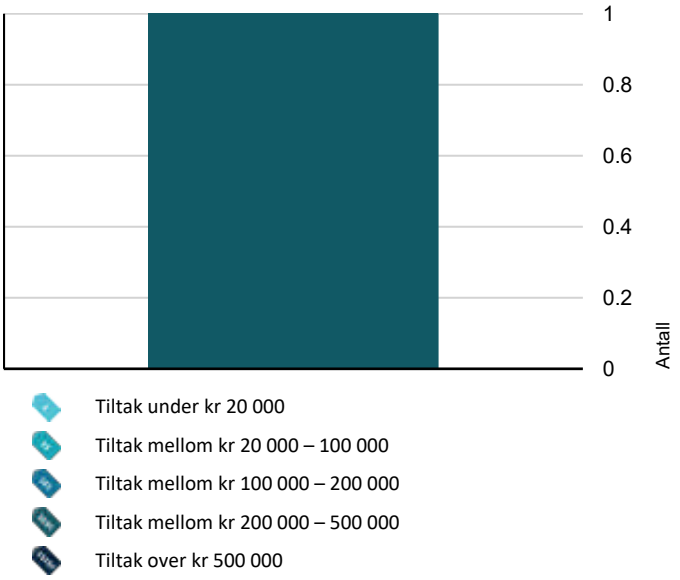
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål som takstmann normalt stiller til eier av eiendommen.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 7.etg > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er bom, riss og sår i gulvflis. Eldre membran har brukt opp mesteparten av forventet brukstid. Eldre sluk med rust, sluket har brukt opp mesteparten av sin forventede brukstid. Det er fuktskader nederst på dørlister og det er ikke luft under list. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføring i vegg.
Det er ikke 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør. Det er oppkant ved dør, men ikke mulig å kontrollere om membran er trukket opp under terskel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Maling flasser av i karm
Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er noe sår og merker samt slitte pakninger på ytterdøren.
Balkongdør/vinduer vil Pga alder ha dårligere isoleringsevne enn nye dører/vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Innvendig > Overflater - mindre avvik Gå til side

Det er avvik:

Det er avvik som stedvis slitasje på gulv, ufagmessigheter, skruehull og noen sår/merker på overflater.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Det er mindre sår/merker på dører og omramming og baderomsdør har begynnende delaminering nederst på dørblad.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Dører er ikke i spor og skinne er skjev

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Kjøkken > 7.etg > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er godt ivaretatt med kun mindre sår/merker. Pga alder vil hengsler, beslag og lignende ha brukt opp mye av sin brukstid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Rekkverkshøyde er målt til 100cm. Rekkverkshøyde skal etter dagens forskrift være min 100 cm der hvor det er under 10 m høydeforskjell og min 120 cm der hvor høydeforskjell til underliggende nivå er over 10 m.
Det elektriske anlegget er eldre og det er ikke fremvist dokumentasjon.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er stort sett godt vedlikeholdt men har noe vedlikeholdsetterslep

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Maling flasser av i karm
Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Maling bør skrapes og overflatebehandles for å hindre videre forringelse av treverket.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og det bør vurderes utskifting av vinduer, pakninger og beslag etter behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt varmetap, høyere energiforbruk og risiko for trekk eller fuktskader som følge av slitte pakninger og beslag.







TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

B30 branndør med 38db lyddemping mot oppgang. Døren har tittehull og sikkerhetslås. 2 vinduer fungerer som balkongdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe sår og merker samt slitte pakninger på ytterdøren.
Balkongdør/vinduer vil Pga alder ha dårligere isoleringsevne enn nye dører/vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av ytterdørens pakninger og overflater for å sikre god tetthet og funksjon, samt forhindre varmetap, lydgjennomgang og trekk.

Balkongdør/vinduer bør på sikt skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende isoleringsevne og redusere risiko for varmetap, fuktskader og økte oppvarmingskostnader.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ca 3m2 mot nordøst. dekke med trebord og rekkverk i stål.





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett i oppholdsrom, flis på bad.
Vegger: malte plater, tegl og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong.

mindre sår/merker på overflater

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Overflater - mindre avvik

Beskrivelse

Det er avvik på noen flater- hovedsakelig på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avvik som stedvis slitasje på gulv, ufagmessigheter, skruehull og noen sår/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling, utbedring gulv og øvrige overflater for å lukke avviket.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert estetisk standard og mulig forringelse av materialenes levetid.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre sår/merker på dører og omramming og baderomsdør har begynnende delaminering nederst på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av sår og merker på dører og omramming, samt tiltak mot delaminering på baderomsdør for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom delamineringen utvikler seg, kan det føre til redusert levetid og funksjonssvikt på døren.

Tilstandsrapport









TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Dører på skyvedørsgarderobe er ute av spor

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dører er ikke i spor og skinne er skjev

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene bør settes korrekt inn i sporet, og skjev skinne bør rettes opp eller byttes ut.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til at dørene ikke fungerer som de skal, økt slitasje og mulig skade på garderoben.





VÅTROM

7.ETG > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegg, malt betong i himling. Innredet med servantskap med plass for vaskemaskin, WC og tett dusjkabinett. Det er avtrekk til

felles anlegg i bygget og tilluft under dør.

Det er 1:100 fall på gulv og 20mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er bom, riss og sår i gulvflis. Eldre membran har brukt opp mesteparten av forventet brukstid. Eldre sluk med rust, sluket har brukt opp mesteparten av sin forventede brukstid. Det er fuktskader nederst på dørlister og det er ikke luft under list. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføring i vegg.
Det er ikke 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør. Det er oppkant ved dør, men ikke mulig å kontrollere om membran er trukket opp under terskel.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å totalrenovere våtrommet. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre bom, riss og sår i gulvflis, samt skifte ut eldre membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Fuktskader på dørlister må utbedres, og det bør etableres luft under listene for å hindre videre skade.

Rørgjennomføringer i vegg må tettes for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for vannskader, fuktproblemer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









7.ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

7.ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er delvis integrerte hvitevarer som: oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er godt ivaretatt med kun mindre sår/merker. Pga alder vil hengsler, beslag og lignende ha brukt opp mye av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av komponenter etter behov, for å unngå funksjonssvikt eller plutselige defekter som kan oppstå som følge av slitasje.

7.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med spjeld og avtrekk til felles anlegg i bygget. Eldre ventilator med ukjent restlevetid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Eldre bygg var mindre tette enn dagens bygg og ble ofte oppført uten ventiler for tilluft. Tettheten kan endre seg over tid ettersom bygget pusses opp. Når vinduer en gang skal skiftes kan det anbefales å montere vinduer med tilluftsventiler.

Manglende friskluftilførsel kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Varmesentral

Beskrivelse

Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av anlegget ved tegn til svikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og redusert komfort.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har ikke gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av elde og manglende dokumentasjon på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Det er en kobling (sukkerbit) som henger løst





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på balkong er for lavt ihht dagens forskrifter. Det kan anbefales kontroll av elektrisk anlegg.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til 100cm. Rekkverkshøyde skal etter dagens forskrift være min 100 cm der hvor det er under 10 m høydeforskjell og min 120 cm der hvor høydeforskjell til underliggende nivå er over 10 m.
Det elektriske anlegget er eldre og det er ikke fremvist dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket kan anbefales forhøyes til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Eventuelle tiltak må avklares med boligselskapet og kan også medføre søknadsplikt.

Det anbefales også kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre fare for brann eller personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

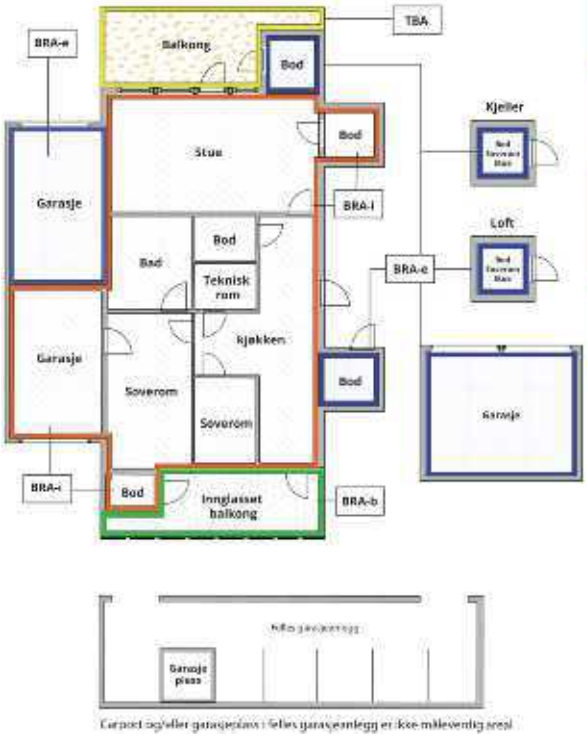
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7.etg	66			66	3
Kjeller		6		6	
SUM	**66**	**6**			**3**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7.etg	Entré, bod, spisestue, stue, kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Eiendommen er vanskelig nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming og planløsning innenfor toleranse krav 2% med bruk av lasermåler mm. Vi opplyser herved at areal målinger er usikre og trolig ikke innenfor toleranse krav på 2% og at det anbefales å bruke eksternt firma som bruker sikrere metoder. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det faktiske arealet kan være større eller mindre enn det som står i salgsoppgaven eller taksten. Grunnen er at rommets utforming, skråtak, kurvet vegg, nisjer eller konstruksjoner gjør målingen vanskelig. Boligpris vurderes ofte ut fra pris per kvadratmeter. Hvis arealet er usikkert, kan også grunnlaget for prisvurderingen være mer usikkert. Om rekvirent allikevel velger å bruke våre målinger uten å kvalitet sikre arealmålinger ifølge våre anbefalinger med ekstern leverandør, fraskriver vi oss ethvert ansvar for riktigheten av målingene. I slike tilfeller anbefaler vi bruk av Romly as med 3D laserskanning. 3

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	447		33		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Beddingen 20

Hjemmelshaver
Granung Grete Turid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beddingen 20 tilbyr en unik livsstil for deg som ønsker å kombinere storbyens fasiliteter med den beroligende nærheten til Oslofjorden. Beliggenheten på Aker Brygge er synonymt med kvalitet, bekvemmelighet og en atmosfære du ikke finner maken til andre steder i byen.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot nordøst på Dronning Mauds gate. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Haakon VIIs gate. Sving til venstre og inn på Munkedamsveien/Rv162. Fortsett å følge Rv162. I rundkjøringen: Ta 3. avkjøring og hold deg på Rv162. Sving til høyre og inn på Sjøgata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2026		Gjennomgått		Nei

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	
2	25.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

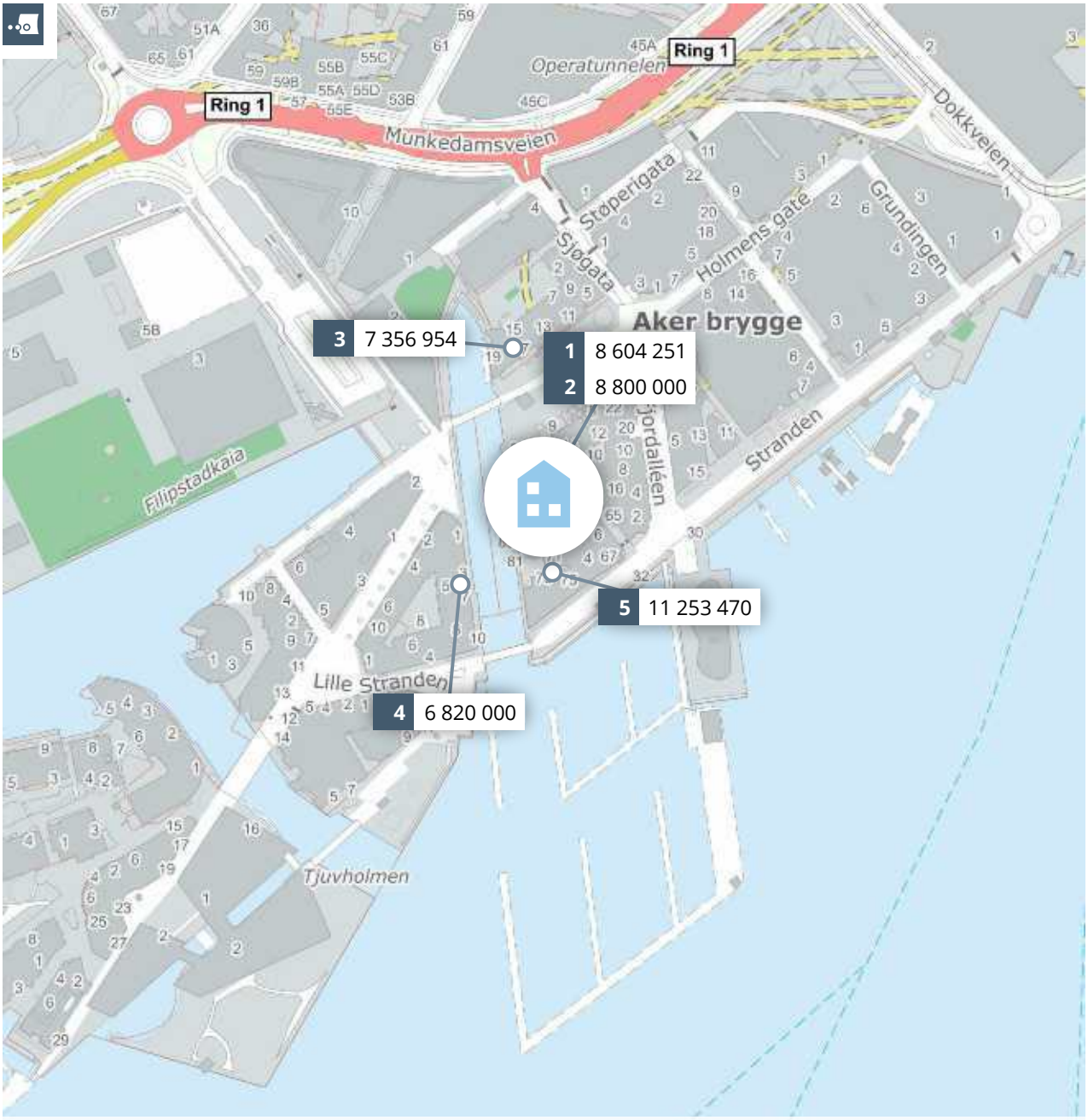
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PT5029

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

BEDDINGEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 22.04.2026

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Beddingen 20, 0250 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 209 BNR 447 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 4

Verdivurdert til

7 500 000

3 755	7 503 755	113 636
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	6 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	6 236
Formue	8 818
Soverom	1
Etasje	7

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Beddingen 26 70 m² 1990 5. etg 2 sov	30.10.2024	9 200 000	**8 600 000**	4 251	8 604 251	**122 918**
2	Beddingen 26 58 m² 1990 3. etg 2 sov	21.06.2021	7 500 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**151 724**
3	Bryggetorget 17 59 m² 1989 2. etg 1 sov	03.11.2025	6 200 000	**7 350 000**	6 954	7 356 954	**124 694**
4	Bolette brygge 5 34 m² 2007 5. etg 1 sov	30.06.2025	6 700 000	**6 820 000**	0	6 820 000	**200 588**
5	Stranden 73 66 m² 1990 5. etg 1 sov	10.06.2020	11 750 000	**11 250 000**	3 470	11 253 470	**170 507**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

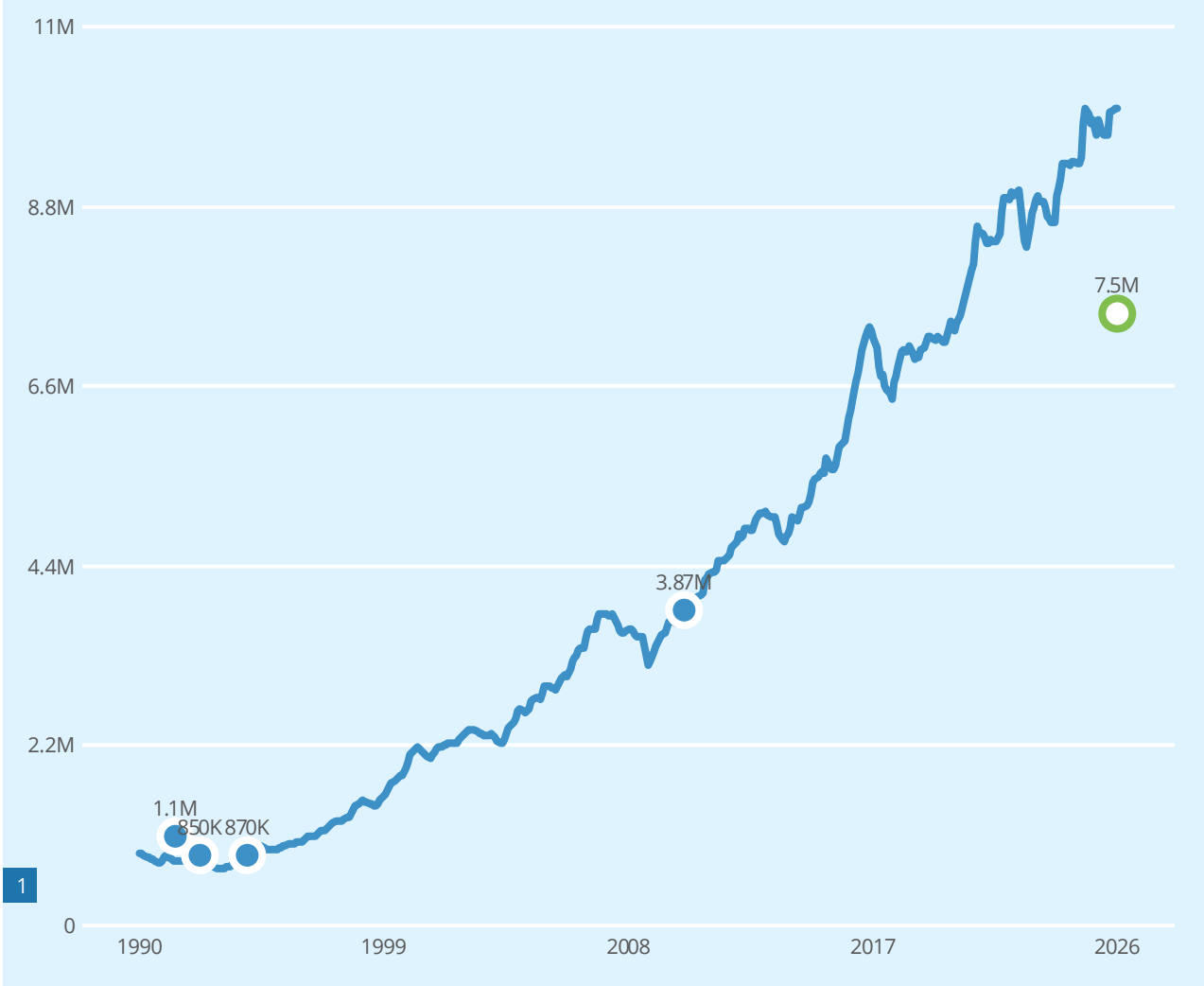
Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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	
09.04.2010		09.04.2010	-	3 870 000	-	3 870 000	2
04.02.1994		04.02.1994	-	870 000	-	870 000	
29.05.1992		29.05.1992	-	850 000	-	850 000	
24.06.1991		24.06.1991	-	1 100 000	-	1 100 000	
18.12.1990		18.12.1990	-	101 500 000	-	101 500 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 4 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

15.4M
15.0M
14 462 000 Prisantydning i snitt
14.2M
13.8M
13.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 3 - Rode 4 grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

13 289 000 Prisantydning i snitt
13 286 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

148 562 Sentrum 3 - Rode 4 grunnkrets i snitt siste 12 mnd
123 720 Frogner bydel i snitt siste 12 mnd
113 636 Beddingen 20 Totalpris 7 500 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250714

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pål Helland Granung	Hanne Granung Sloth

Gateadresse
Beddingen 20

Poststed	Postnr
Oslo	0250

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Grete Turid Granung

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250714

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250714

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Granung	7261ea3ff778a5c7700c9d d812b2bf6fd9755e38	04.12.2025 09:39:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Granung Sloth	1841364dc76c63db84cc9 4e0b046d2245fe0208b	07.12.2025 18:25:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250714

→ 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

PrivatMegleren PARK AS
v/Tove Lise Teilman
tove.teilman@privatmegleren.no

Deres oppdragsnr.:6-25-0714 Oslo, 20.11.2025

Sameiet Stranden

- Gnr. 209, bnr. 447, snr. 33 i Oslo kommune.
- Eier i henhold til vårt register: Grete Turid Granung
- Forsikret i Gjensidige - forsikringsnummer 90956350
- Felleskostnader pr. kvartal i 2025: kr. 17.133,-
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2024: kr. 8.818,-
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2024: kr. 3.755,-
- Eierskiftegebyr er 4 ganger rettsgebyret på overtagelses dato og innbetales til konto 7056 05 20598, merkes med sameiets navn og seksjonsnr. (faktura blir ikke sendt ut).

Vedlegg: Husordensregler med regler for ombyggingsarbeider på Aker Brygge, sameiets vedtekter og bruksreglement, innkalling til ordinært sameiermøte, protokoll fra ordinært sameiermøte.

Felleskostnadene på Aker Brygge fastsettes hvert år ut ifra budsjett vedtatt i sameiestyret og faktureres kvartalsvis. Avvik mellom faktiske og budsjetterte kostnader avregnes påfølgende år og faktureres den som er registrert som eier av seksjonen på fakturadato.

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Som forretningsfører er vi pliktige til å innrapportere oppgave over sameiers andel av boligsameiets ligningsmessige beløp til Skatteetaten. I den forbindelse må vi få opplyst kjøpers fødselsnummer (11 siffer) / organisasjonsnummer og selgers nye postadresse.

Opplysningene ovenfor er basert på den informasjon forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil og mangler i ovennevnte opplysninger. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Det minnes i den sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.
Videre kan det forekomme endringer gjennom året som forretningsfører ikke har blitt informert om eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger.

Til informasjon dersom det medfølger bruksrett til P-plass er det Aimo Park Norway AS som fakturerer dette, de kan kontaktes på: kontraktsparkering@aimopark.no, tlf. 21 00 76 70.

Med vennlig hilsen
Bryggedrift AS

Kristin Ramsdal
Regnskapsmedarbeider

Adr.: Støperigata 1, 0250 Oslo
Direkte tlf.: +47 932 20 856
E-post: kristin.ramsdal@bryggedrift.no
Sentralbord: +47 23 23 87 00

SAMEIET STRANDEN - G.NR 209 B.NR 447

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte

tirsdag 12. mai 2026 kl. 18:00

Årsmøtet vil finne sted i Thon Hotels Vika Atrium, Munkedamsveien 45 i Oslo.

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

a. Registrering av fremmøtte seksjonseiere, som enten er til stede personlig eller møter ved fullmakt.
b. Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen.
c. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. STYRETS MEDDELELSE

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. ENDRING I HUSORDENSREGLENE PUNKT 4 BALKONGER

- De foreslåtte endringene er relatert til brannsikkerhet

5. SAK FRA SEKSJONSEIER TIL ÅRSMØTET

6. GODKJENNELSE AV STYREHONORAR

7. VALG AV STYREMEDLEMMER

8. VALG AV VALGKOMITE

Hvis du selv ikke har anledning til å møte på det ordinære årsmøte, kan du møte ved fullmektig. Du kan da benytte det vedlagte fullmaktsskjemaet.

Fullmakt kan gis til:
Styreleder Peter Strandberg
Eller til en annen som møter på årsmøtet.

Fullmakt kan sendes til post@bryggedrift.no, leveres på kontrollrommet hos Bryggedrift eller leveres på årsmøtet.

Aker Brygge, 29.04.2026

For styret i Sameiet Stranden

Bryggedrift AS
Forretningsfører

STYRETS MEDDELELSE

Kravet om styrets årsberetning opphørte fra og med regnskapsåret 2017. Styret i Sameiet Stranden har derfor valgt å utarbeide en meddelelse som et verktøy for kommunikasjon med seksjonseierne i sameiet.

Dette er bakgrunnen for at dokumentet inneholder informasjon om planlagte hendelser for inneværende år, i tillegg til å oppsummere vesentlig informasjon fra foregående regnskapsår.

1. STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 29.04.2025 hatt følgende sammensetning:

Peter Strandberg	Styreleder	Bolig	På valg i 2027
Jan Gisle Majors	Styremedlem	Bolig	På valg i 2027
Ann Schumacher	Styremedlem	Bolig	På valg i 2026
Helge Jørgenvaag	Styremedlem	Næring	På valg i 2027
Geir Olav Hegerroll	Styremedlem	Næring	På valg i 2027
Oddvar Bjørgan	1. varamedlem	Bolig	På valg i 2027
Knut Jørgensen	2. varamedlem	Bolig	På valg i 2026
Per Jensen	3. varamedlem	Bolig	På valg i 2027
Bjørge Aarvold	Varamedlem	Næring	På valg i 2027
Kåre Tronslien	Varamedlem	Næring	På valg i 2027

Inger Egeberg Sogstad og Angelique Høivang Tangen ble valgt til valgkomitéen for ett år.

2. STYRETS MØTER - ARBEID

Styret har i valgperioden avholdt tre styremøter. Styrets leder har i tillegg til møtene vært i utstrakt kontakt og samarbeid med Bryggedrift AS for håndtering av vedlikehold og løpende driftsforhold.

Styret har i løpet av det siste året hatt hovedfokus på:

- Vedlikehold av bygningen.
- Kostnadsoppfølging.
- Budsjetter.
- Heiser – utskifting og finansiering. Siste heis er ferdig.
- Solskjerming – Søknaden til Plan- og bygningsetaten er godkjent.
- Varmeanlegget, vedlikehold og utskiftning av komponenter.

Utført vedlikehold 2025

I tillegg til løpende drift er dette noen av de tiltakene som er utført i 2025:

- Avsluttende arbeid på tiltak fra 2024 – Ny membran over Stranden 73.
- Heisen i Beddingen 2 er byttet i henhold til den vedtatte utbyttingsplanen fra årsmøtet i 2022. Nå er alle heiser i sameiet skiftet ut.
- På varmeanlegget er det byttes en større blandeventil (Shuntventil) som forsyner varmeanlegget med varmtvann.
- Det er utført noe maling og vedlikehold av vinduer utvendig på noen balkonger.

Dokument-ID 092221155575760399 39 Signert KG, GOH, HJ, JGM, PS, AS

- Det er utført fasadevask og noe maling utvendig på byggets to nederste etasjer, videreføres i 2026.
- Vinduer og dører har fått vedlikehold etter behov, som for eksempel justering, smøring og bytte av pakninger.
- Feil på en pipe er utbedret.

Planlagt vedlikehold 2026

- Rengjøre og olje treverk på balustrader.
- Maling av utvendig fasade, både treverk og stål.
- Sikring av glass på balkonger med brakett.
- Bygge lite glasstak over inngang til Beddingen 26.
- Legge inn varmekabel foran inngang til Beddingen 26.
- Olje gulv i alle inngangspartier.
- Ny automatisk dørpumpe på Beddingen 20 K1 foran heis.
- Ny shuntventil til ventilasjonsanlegget.
- Utbedring fasade mot Stranden, 9. og 10. etasje.

3. FORRETNINGSFØRSEL

Bryggedrift AS er sameiets forretningsfører. Sameiet Stranden eier 0,22 % av aksjene i Bryggedrift AS. Alle som besitter bebygget eiendom på Aker Brygge har rett til og er forpliktet til å være aksjonær i Bryggedrift AS.

4. REGNSKAP 2025

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelsen av sameiet.

Det fremlagte regnskapet viser et overskudd på kr 1 061 235,- inkl. mva. I henhold til tidligere årsmøtevedtak innbetales det årlig kr 529 530,- til forvaltningsfondet, hvilket kommer frem av resultatdisponeringen.

Som en følge av dette anbefaler styret at regnskapet gjøres opp ved at kr 531 705,- inkl. mva. utbetales til seksjonseierne og kr 529 530,- avsettes til sameiets forvaltningsfond. Fondsavsetningene består av allerede innbetalte fondsmidler via a konto innbetalinger i 2025.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det er intet som tyder på at denne forutsetningen ikke er til stede.

5. FONDSOPPBYGGING

I tråd med tidligere vedtak, foreslår styret at oppbyggingen av sameiets forvaltningsfond fortsettes og at dette fremstår som egen post i budsjettet, dvs. med ca. kr 30 pr netto m². Fondet skal benyttes til finansiering av vedlikehold og oppgradering av eiendommen. Oppbyggingshastigheten er avhengig av hvor mye som belastes underveis.

Fondets størrelse pr 31.12.2025 er kr 2 548 634,-.

Det er styret som vedtar budsjettet, men det er årsmøtet som hvert år tar stilling til hvor stor del av det oppsparte beløp som skal avsettes til fond og hvor stort fondet skal være.

Dokument-ID 09222115557576039939 Signert KG, GOH, HJ, JGM, PS, AS

Forvaltningsfondet er sameiets felles oppsparte midler til bruk som finansieringskilde for løpende forhold og til uforutsette utgifter i fremtiden. Fondet er ikke knyttet til den enkelte seksjon, men den enkelte seksjonseier har en andel i fondet som tilsvarer seksjonens eierbrøk. Fondet disponeres etter årsmøtets beslutninger.

6. YTRE MILJØ

Sameiet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

7. LIKESTILLING

Sameiet har ingen ansatte. Styret har i perioden siden forrige årsmøte hatt fem medlemmer, en kvinne og fire menn.

Oslo, den 21.04.2026

Peter Strandberg Styreleder	Ann Schumacher	Helge Jørgenvaag
Jan Gisle Majors	Geir Olav Hegerroll	Kari Guldteig Forretningsfører

Dokument-ID 09222115557576039939 Signert KG, GOH, HJ, JGM, PS, AS

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557576039939

Dokument

Sameiet Stranden - Styrets meddelelse til årsmøtet 2026
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-04-21 17:01:00 CEST (+0200) av Kari Guldteig (KG)
Ferdigstilt 2026-04-22 08:22:34 CEST (+0200)

Underskriverne

Kari Guldteig (KG) Bryggedrift AS kari.guldteig@bryggedrift.no Signert 2026-04-21 17:01:01 CEST (+0200)	**Geir Olav Hegerroll (GOH)** goh@npro.no Signert 2026-04-22 08:22:34 CEST (+0200)
Helge Jørgenvaag (HJ) hjorgenvaag@awilhelmsen.no Signert 2026-04-21 17:04:18 CEST (+0200)	**Jan Gisle Majors (JGM)** gisle@edenseiendom.no Signert 2026-04-21 17:09:52 CEST (+0200)
Peter Strandberg (PS) peter.strandberg@marineglobal.com Signert 2026-04-21 17:19:35 CEST (+0200)	**Ann Schumacher (AS)** annschumacher221@gmail.com Signert 2026-04-21 17:11:31 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

RESULTATREGNSKAP FOR SAMEIET STRANDEN

	Note	2025	2024
Inntekter:			
A konto innbetalinger fra sameierne	1	23 556 162	24 345 192
Innbetaling til forvaltningsfond	2	529 530	529 530
Sum inntekter		24 085 692	24 874 722
Ordinære driftskostnader:			
Ordinære driftskostnader	3	-23 111 523	-26 361 623
Sum driftskostnader		-23 111 523	-26 361 623
Driftsresultat		974 169	-1 486 901
Finans:			
Renteinntekter		87 066	68 870
Sum finans		87 066	68 870
Årets resultat		1 061 235	-1 418 031
Disponering av resultat			
Avsetning til forvaltningsfond	2	-529 530	-529 530
Tilbakebetaling til sameierne	1	-531 705	
Innbetaling fra sameierne			1 947 561
Sum disponering av resultat		-1 061 235	1 418 031

Dokument-ID 09222115557576039627 Signert KG, GDH, HJ, JGM, PS, AS

BALANSE FOR SAMEIET STRANDEN

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Aksjer i Bryggedrift AS		2 809	2 809
Sum anleggsmidler		2 809	2 809
Omløpsmidler			
Fordringer på sameierne	4	43 162	2 042 921
Fordring på Bryggedrift AS		1 486 587	
Forskuddsbetalte kostnader		5 100	66 793
Bankinnskudd		2 548 634	2 019 104
Sum omløpsmidler		4 083 483	4 128 819
SUM EIENDELER		4 086 292	4 131 628
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Forvaltningsfond	2	2 548 634	2 019 104
Andel aksjer i Bryggedrift AS		2 809	2 809
Sum Egenkapital		2 551 443	2 021 913
Kortsiktig gjeld			
Påløpne kostnader	5	613 322	742 983
Gjeld til Bryggedrift AS			976 678
Gjeld til sameierne	6	389 821	390 053
Avregning sameierne		531 705	
Sum kortsiktig gjeld		1 534 848	2 109 714
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		4 086 292	4 131 628

Oslo, 21.04.2026
Styret i Sameiet Stranden

Peter Strandberg - styreleder

Ann Schumacher

Geir Olav Hegerroll

Jan Gisle Majors

Helge Jørgenvaag

Kari Guldteig - Forretningsfører

Dokument-ID 992221155975760039827 Signert KG, GOH, HJ, JGM, PS, AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 0 Regnskapsprinsipper
Regnskapet er gjort opp etter regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer:
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader:
A konto-innbetalinger er kvartalsvise innbetalinger basert på budsjetterte felleskostnader. Driftskostnader kostnadsføres i det året de påløper.

Note 1 Avregning av fellesutgifter 2025
Avregningen er satt opp på bakgrunn av de foreslåtte disposisjonene i regnskapet.

A konto innbetalte felleskostnader	24 085 692
Faktiske felleskostnader inkl. finans (justert for fond)	23 553 987
Til disposisjon, tilbakebetaling til seksjonseierne	531 705

Note 2 Forvaltningsfond
Det ble i budsjettet for 2025 budsjettert med innbetaling til forvaltningsfondet med kr 30,- pr. seksjonert kvadratmeter. Dette utgjør kr 529 530,- som er overført til sameiets forvaltningsfond.

	2025	2024
Inngående saldo pr 01.01.	2 019 104	1 489 574
Innbetalt til fond via a konto	529 530	529 530
Ekstraordinære innbetalinger		
Overføring fra forvaltningsfond		
Forvaltningsfond per 31.12.	2 548 634	2 019 104

Note 3 Godtgjørelse til styret og revisor

Styret	236 085
Revisor	9 375

Sameiet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Note 4 Fordringer på sameierne
Denne posten består av kundefordringer.

Note 5 Påløpne kostnader
Dette er kostnader som vedrører avsetning til fjernvarme, strøm, vedlikehold samt styrekostnader.

Note 6 Gjeld til sameierne
Dette er forskuddsbetalte felleskostnader for 1. kvartal 2026.

Dokument-ID 09222115557576039627 Signert KG, GOH, HJ, JGM, PS, AS

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557576039627

Dokument

Sameiet Stranden - Årsregnskap 2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-04-21 16:59:49 CEST (+0200) av Kari Guldteig (KG)
Ferdigstilt 2026-04-22 08:23:06 CEST (+0200)

Underskriverne

Kari Guldteig (KG) Bryggedrift AS kari.guldteig@bryggedrift.no Signert 2026-04-21 16:59:49 CEST (+0200)	**Geir Olav Hegerroll (GOH)** goh@npro.no Signert 2026-04-22 08:23:06 CEST (+0200)
Helge Jørgenvaag (HJ) hjorgenvaag@awilhelmsen.no Signert 2026-04-21 17:03:24 CEST (+0200)	**Jan Gisle Majors (JGM)** gisle@edenseiendom.no Signert 2026-04-21 17:09:03 CEST (+0200)
Peter Strandberg (PS) peter.strandberg@marineglobal.com Signert 2026-04-21 17:20:18 CEST (+0200)	**Ann Schumacher (AS)** annschumacher221@gmail.com Signert 2026-04-21 17:10:32 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

SAMEIET STRANDEN REGNSKAP 2025 ALLE TALL EKS. MVA	FAKTISK 2025	BUDSJETT 2025	FAKTISK 2024	AVVIK B25-F25	FAKTISK 2025	BUDSJETT 2025	FAKTISK 2024	AVVIK B25-F25	FAKTISK 2025	BUDSJETT 2025	FAKTISK 2024	AVVIK B25-F25	FAKTISK 2025	BUDSJETT 2025	FAKTISK 2024	AVVIK B25-F25
	TOTALT ALLE NIVÅER				TOTALT NIVÅ 1				TOTALT NIVÅ 2				TOTALT NIVÅ 3			
Forvaltning	**2 115 359**	**2 255 817**	**2 275 318**	**140 458**	**341 466**	**386 455**	**354 837**	**44 989**	**34 362**	**34 362**	**32 726**	**0**	**1 739 531**	**1 835 000**	**1 887 755**	**95 469**
Bygningsmessig generelt	1 523 125	1 845 163	2 078 051	322 037	90 492	75 710	63 584	-14 782	29 240	29 453	28 473	213	1 403 393	1 740 000	1 985 994	336 607
Brannvern	367 734	377 638	446 079	9 904	11 455	5 435	1 261	-6 020	356 279	362 203	408 773	5 924	0	10 000	36 045	10 000
Elektroanlegg	1 015 825	1 193 685	989 225	177 860	50 428	63 905	76 620	13 477	749 616	704 780	622 186	-44 836	215 781	425 000	290 419	209 219
VVS-anlegg	1 921 157	1 641 358	2 371 270	-279 798	96 559	170 400	137 887	73 841	257 785	155 959	181 964	-101 826	1 566 814	1 315 000	2 051 419	-251 814
P-oppganger/Økonomigater	339 223	343 110	351 559	3 887	339 223	343 110	351 559	3 887	0	0	0	0	0	0	0	0
Renhold	441 720	390 305	387 444	-51 414	24 549	35 305	28 598	10 756	0	0	0	0	417 170	355 000	358 846	-62 170
Energi forbruk	3 451 442	4 134 994	2 945 407	683 552	236 930	294 994	232 027	58 064	0	0	0	0	3 214 511	3 840 000	2 713 380	625 489
Vannforbruk	1 146 685	678 456	765 201	-468 229	49 423	78 456	54 383	29 033	0	0	0	0	1 097 262	600 000	710 817	-497 262
Avfallshåndtering	727 128	738 894	667 738	11 766	65 706	73 748	60 586	8 042	661 422	665 146	607 151	3 724	0	0	0	0
Sikkerhet/overvåkning	1 525 396	1 551 795	1 689 681	26 399	1 323 071	1 315 507	1 285 716	-7 563	172 685	221 287	212 687	48 603	29 641	15 000	191 279	-14 641
Utendørsinstallasjoner/anlegg	799 580	645 333	771 206	-154 247	737 412	608 333	737 013	-129 080	0	0	0	0	62 168	37 000	34 194	-25 168
Sum drift og vedlikehold	13 259 015	13 540 730	13 462 860	281 715	3 025 248	3 064 903	3 029 233	39 655	2 227 027	2 138 828	2 061 235	-88 199	8 006 740	8 337 000	8 372 393	330 260
Oppgraderinger / påkostninger	2 794 375	2 655 115	5 008 172	-139 260	214 492	132 418	344 825	-82 073	27 342	22 696	49 481	-4 646	2 552 541	2 500 000	4 613 866	-52 541
Administrasjonspåslag	615 127	669 529	602 121	54 402	50 996	50 996	49 427	0	0	0	0	0	564 130	618 533	552 693	54 402
Andre sameiekostnader	417 523	526 392	445 568	108 868	-3 172	-3 138	-3 092	34	0	0	0	0	420 696	529 530	448 660	108 834
Sum felleskostnader	**19 201 399**	**19 647 583**	**21 794 039**	**446 184**	**3 629 030**	**3 631 635**	**3 775 230**	**2 605**	**2 288 731**	**2 195 885**	**2 143 441**	**-92 846**	**13 283 638**	**13 820 063**	**15 875 368**	**536 425**
+ merverdiavgift	4 352 588	4 438 110	5 028 244	85 521	881 854	875 255	918 584	-6 599	572 183	548 971	535 860	-23 211	2 898 552	3 013 883	3 573 800	115 331
Sum totale kostnader	**23 553 987**	**24 085 692**	**26 822 283**	**531 705**	**4 510 884**	**4 506 890**	**4 693 814**	**-3 994**	**2 860 914**	**2 744 857**	**2 679 301**	**-116 057**	**16 182 189**	**16 833 946**	**19 449 168**	**651 757**

Til årsmøtet i Sameiet Stranden

RSM Norge AS
Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stranden som viser et overskudd på NOK 1 061 235. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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. 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: UBZNJ-WGI8O-WXEF4-2DKLA-HQ0VJ-IMONR

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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

Oslo, 22. april 2026
RSM Norge AS

Marius Gjengstø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UBZNJ-WGI8O-WXEF4-2DKLA-HQ0VJ-JMONR

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marius Gjengstø
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-2359795
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-22 16:27:37 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UBZNJ-WGI8O-WXEF4-2DKLA-HQ0VJ-JMONR

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAK 4

Endringer i Husordensreglene punkt 4 Balkonger

Vedlagte dokument viser endringene fra dagens gjeldende Husordensregler i rødt. Endringene gjelder brannsikkerhet.

Vedlagt til sakspapirene er også dagens gjeldende Husordensregler i sin helhet.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene punkt 4. Balkonger vedtas endret slik de fremgår av innkallingen.

4. Balkonger

4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkong som kan være til sjenanse eller som kan falle ned eller på annen måte medføre fare eller ulempe.

4.2 Det skal tas behørig hensyn til øvrige seksjonseiere ved rengjøring av balkonger. Tepper, ryer, kluter o.l. må ikke ristes på eller fra balkong. Lufting og tørking av tøy kan foretas inne på balkong, men ikke over balkongrekkverk/-kant.

4.3 Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre på balkongs utseende herunder gjerde. For avskjerming mot sol, vind og innsyn (markiser, gjerdedekke) er det fastsatt standard hva gjelder utforming og farge. Informasjon kan innhentes fra Bryggedrift.

4.4 Tiltak inne på balkong som medfører at byggets fasade får et ikke-enhetlig preg, er ikke tillatt.

4.5 ~~Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter, forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere.~~ Det er tillatt å grille på balkong med elektrisk grill og gassgrill, forutsatt at dette skjer i henhold til grillens bruksanvisning, gjeldende brannforskrifter og at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere med tanke på lukt og røyk. Bruk av kullgrill på balkong er ikke tillatt. Gassgrill kan kun brukes der det er god ventilasjon og tilstrekkelig avstand til brennbart materiale (rekkverk, vegger, møbler, tekstiler o.l.). Grill må ikke brukes under tett tak/markise uten god lufting. Gassventilen på flasken skal alltid stenges etter bruk.

4.6 Det er kun tillatt å oppbevare inntil 2 (to) gassflasker à maks 11 kg pr. boenhet (inkludert flaske i bruk). Gassflasker skal oppbevares på balkong/terrasse eller i godt ventilerte uteboder, alltid i oppreist og sikret posisjon slik at de ikke kan velte. Det er forbudt å oppbevare gassflasker i kjeller, garasjeanlegg, trapperom, felles ganger, rømningsveier, tekniske rom, søppelrom eller andre lukkede rom/fellesarealer. Gassflasker skal ikke etterlates i fellesarealer.

4.7 Balkong skal ikke benyttes som ren lagringsplass. Normalt møblement om sommeren danner malen for hva som kan oppbevares på vinteren, slik at det ikke lagres unødig mye brennbart materiale på balkong. Emballasje, kartonger og lignende skal ikke lagres på balkong.

4.8 Det skal kun benyttes fast elektrisk opplegg/stikkontakter på balkong. Skjøteledninger kan sporadisk benyttes ved opphold på balkong, men kun til transportabelt elektrisk utstyr. Skjøteledninger skal være av god kvalitet og plasseres slik at de ikke blir tråkket på, skadet eller utsatt for fukt. Stråleovner og tilsvarende fast montert utstyr skal kun tilkobles fast kontakt/støpsel.

4.9 Utvis særlig forsiktighet ved bruk av tennlightere og fyrstikker på balkong. Levende lys kan unntaksvis benyttes når man er til stede på balkongen og under kontinuerlig tilsyn. Det skal tilstrebes bruk av lys på batteri fremfor levende lys.

4.10~~6~~ Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere er røyking tillatt på balkonger. Sigarettstumper må ikke kastes ut over balkongkant.

SAK 5

Sak fra seksjonseier til årsmøtet

Innsendt sak fra seksjonseier Angelique Tangen.

Saken gjelder Digital kommunikasjonsplattform og beboerportal til bruk for sameier.

Til Sameie Stranden
Sak: Digital kommunikasjonsplattform og beboerportal til bruk for sameier.
Angelique Tangen fremmer saken med forslag til votering under Årsmøtet 2026

Bakgrunn
Som nyinnflytter i Sameiet Stranden opplever jeg kommunikasjonen mellom styret, Bryggedrift og sameiets beboere som tungvint og tidskrevende. Det er mye som skjer som beboere ikke får informasjon om og hvis spørsmål skal besvares så må hver enkel beboer ta kontakt med Bryggedrift eller styret ved å skrive e-poster, sende sms-er eller, ringe eller møte opp på vaktrommet til Bryggedrift. En kan oppsummere forholdet som mildt sagt gammeldags! Ikke rart at de jeg har snakket med av naboer sier at de egentlig ikke vet noe særlig av hva som foregår med dagsaktuelle saker, eller hva styret tar seg av eller jobber med. Ikke tilfredsstillende status, så hva kan man gjøre for at sameiets beboere skal føle at de er deltagende og kan danne seg informerte meninger om saker som vedrører egen sameie-situasjon?

En app som verktøy til bedre kommunikasjon mellom alle involverte i Sameiet.
De aller fleste borettslag- og sameiestyrer har for lengst tatt i bruk mer moderne verktøy til innbyrdes kommunikasjon og informasjonsutveksling med og mellom alle beboere og mellom den enkelte beboer, styret og forretningsfører.
Dette verktøyet er en kommunikasjonsplattform, en beboerportal utviklet for nettopp borettslag og sameier.
Et digitalt verktøy som spesifikt for vårt sameie, vil kunne sikre fortløpende, tydelig og helhetlig kommunikasjon og informasjonsflyt både internt (beboere imellom) og eksternt (styret og Bryggedrift). Lista over saker vi beboere kunne trenge å få vite mer om, utveksle spørsmål og danne informert mening om, er lang.
Tjenesten fungerer som digital oppslagstavle der både Styret og Bryggedrift deler viktig informasjon, nyheter og dokumenter, mens beboere kan sende sine spørsmål til Styret og Bryggedrift og poste oppslag til naboer om alt som måtte ønskes å informere eller spørre om! Slik åpner man for utveksling av informasjon og dialog om saker som vedrører oss beboere, -for ikke å glemme at slikt gir følelse av deltakelse som bidrar til å skape engasjement.
Innlogging i appen skjer med mobilnummer og er selvfølgelig forbeholdt registrerte eiere og/eller leietagere.
Noen eksempler på slike kommunikasjonsplattformer er Vibbo som OBOS har utviklet for sin forvalting, Solibo,Styre.com, Sfty eller sameiehjemmeside.no.

Forslag til votering:
"Sameiet Stranden gir Angelique Tangen mandat til å undersøke alternativer og innhente kostnader til etablering av kommunikasjonsplatform / beboerportal. Dette gjøres i samråd med Styret og Bryggedrift og legges frem som sak for Sameiets Årsmøtet 2027"

SAK 6, 7 og 8

Godkjennelse av styrehonorar

Valg av styremedlemmer

Valg av valgkomité

Valgkomitéen fremmer følgende saker:

Sak 6 Styrehonorar

Valgkomitéen foreslår uendret styrehonorar på kr 200.000, hvor styret foretar fordelingen mellom styreleder og styremedlemmer.

Det foreslås uendret honorar til valgkomitéen på kr 10 000,-.

Sak 7 Valg av Styremedlemmer

Styremedlem Ann Schumacher står på valg.
Valgkomitéen foreslår Ann Schumacher gjenvalgt.

Valg av Varamedlem 2 og Varamedlem 3.

Varamedlem 2, Knut Jørgensen, ønsker ikke gjenvalg.
Varamedlem 3, Kitty Nyskog Sætre, ønsker å trekke seg.

Valgkomitéen ber om at kandidater til varamedlem 2 og 3 melder seg før eller under årsmøtet.

Sak 8 Valg av valgkomité

Valgkomitéens to medlemmer ble under årsmøtet 2025 valgt for ett år
Valgkomitéen foreslår Inger Egeberg Sogstad og Angelique Tangen gjenvalgt.

Oslo, 23.03.2026

Angelique Tangen Inger Egeberg Sogstad

SAMEIET STRANDEN G.NR 209 B.NR 447

FULLMAKTSSKJEMA

Seksjonseier :

Seksjonsnr. : Leilighetsnr.:

Adresse :

Undertegnede gir fullmakt til å møte og avgi stemme på ordinært årsmøte i Sameiet Stranden 12. mai 2026 kl. 18:00.

_____

Navnet til fullmektig med blokkbokstaver

for mine/våre ..... seksjon/seksjoner i Sameiet Stranden.

Sted/Dato _____

_____

Underskrift (gjentas med blokkbokstaver)

Fullmakt kan gis til:
Styreleder Peter Strandberg
Eller til en annen som møter på årsmøtet.

Fullmakt kan sendes til post@bryggedrift.no, leveres på kontrollrommet hos Bryggedrift eller leveres på årsmøtet.

SAMEIET STRANDEN
PROTOKOLL

Det ble avholdt årsmøte i Sameiet Stranden tirsdag 29. april 2025 kl. 18.00. Møtet ble avholdt i Thon Hotels Vika Atrium i Munkedamsveien 45 i Oslo.

Styrets leder Peter Strandberg ønsket velkommen og åpnet møtet.

SAK 1 – KONSTITUERING

a) Det møtte 27 seksjonseiere som inklusive fullmakter til sammen representerte 35 av totalt 135 seksjoner. Således var 26 % av seksjonene representert. Fra forretningsfører møtte Stein Egil Mangseth og Kari Guldteig.
b) Peter Strandberg ble valgt til møteleder og Ann Schumacher ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
c) Det fremkom ingen spørsmål til innkallingen og dagsorden og disse ble således godkjent.

SAK 2 – STYRETS ÅRSBERETNING

Styrets leder gikk gjennom styrets årsberetning.

Vedtak:
Styrets årsberetning ble tatt til etterretning.

SAK 3 – ÅRSREGNSKAP 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Det fremlagte regnskapet viser et underskudd på kr 1 418 031,- inkl. mva. I henhold til tidligere årsmøtevedtak innbetales årlig kr 529 530,- til forvaltningsfondet, hvilket fremkommer av resultatdisponeringen.

Som en følge av dette anbefaler styret at regnskapet gjøres opp ved at kr 1 947 561,- inkl. mva. innbetales av seksjonseierne og kr 529 530,- avsettes til sameiets forvaltningsfond.

Fondsavsetningene består av allerede innbetalte og utbetalte fondsmidler via a konto innbetalinger i 2024, jamfør tidligere årsmøtevedtak.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 med resultatdisponeringer ble enstemmig vedtatt.

SAK 4 – VEDTEKTSENDRING

Det foreslåtte tillegget i sameiets vedtekter, for å ha samsvar med eierseksjonslovens regler om hyblifisering, ble gjennomgått.

Forslag til vedtak:
Følgende punkt legges til sameiets vedtekter under § 11 Årsmøtet, punkt (8), 3. avsnitt:

g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Transaksjon 09222115557545562099 Signert PS, AS

SAK 5: GODKJENNELSE AV STYREHONORAR

Honorar til styret:
Valgkomitéen foreslår uendret styrehonorar på kr 200 000,-

Praksis i styret i Sameiet Stranden er at styret selv foretar fordelingen mellom styreleder og styremedlemmer.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Honorar til valgkomitéen
Det ble foreslått kr 10 000,- til valgkomitéen.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SAK 6: VALG AV NYE STYREMEDLEMMER

Forslag til valg av styreleder:

Peter Strandberg	Foreslås valgt for 2 år	Bolig (gjenvalg)

Vedtak:
Petter Strandberg ble valg til styreleder iht. forslag.

Forslag til valg av styremedlemmer:

Jan Gisle Majors	Foreslås valgt for 2 år	Bolig (gjenvalg)
Helge Jørgenvaag	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)
Geir Olav Hegerroll	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)

Vedtak:
Forslaget til styremedlemmer iht. forslag ble vedtatt.

Forslag til varamedlemmer:

Kitty Nyskog Sætre	Foreslås valgt for 2 år	3. varamedlem – Bolig (ny)
Kåre Tronslien	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)
Bjørge Aarvold	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)

Det var en ubesatt rolle som 1. varamedlem fra bolig. Randi Frønsdal Brustad meldte seg som kandidat i årsmøtet.

Vedtak:
Forslaget til varamedlemmer iht. forslag ble vedtatt.

Transaksjon 09222115557545562099 Signert PS, AS

Etter valg har Sameiet Stranden følgende styre:

Peter Strandberg	Styreleder	Bolig	På valg i 2027
Jan Gisle Majors	Styremedlem	Bolig	På valg i 2027
Ann Schumacher	Styremedlem	Bolig	På valg i 2026
Helge Jørgenvaag	Styremedlem	Næring	På valg i 2027
Geir Olav Hegerroll	Styremedlem	Næring	På valg i 2027
Randi Frønsdal Brustad	1. Varamedlem	Bolig	På valg i 2027
Knut Jørgensen	2. Varamedlem	Bolig	På valg i 2026
Kitty Nyskog Sætre	3. Varamedlem	Bolig	På valg i 2027
Bjørge Aarvold	Varamedlem	Næring	På valg i 2027
Kåre Tronslien	Varamedlem	Næring	På valg i 2027

SAK 7: VALG AV VALGKOMITE

Følgende kandidater meldte seg til valgkomitéen i årsmøtet.

- Inger Egeberg Sogstad (gjenvalg)
- Angelique Høivang Tangen (ny)

Vedtak:
Inger Egeberg Sogstad og Angelique Høivang Tangen ble valgt til valgkomité for ett år.

Det forelå ikke flere saker til behandling og årsmøtet ble hevet.

Oslo, 29.04.2025

_____ _____

Peter Strandberg
Møteleder

Ann Schumacher

Transaksjon 09222115557545562099 Signert PS, AS

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545562099

Dokument

Sameiet Stranden - Protokoll fra årsmøte 29.04.2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-30 09:55:33 CEST (+0200) av Kari Guldteig (KG)
Ferdigstilt den 2025-05-05 14:18:07 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari Guldteig (KG)
Bryggedrift AS
kari.guldteig@bryggedrift.no

Underskriverne

Peter Strandberg (PS)
peter.strandberg@marineglobal.com
Signert 2025-05-05 14:18:07 CEST (+0200)

Ann Schumacher (AS)
annschumacher221@gmail.com
Signert 2025-04-30 11:35:46 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



SAMEIET STRANDEN
PROTOKOLL

Det ble avholdt årsmøte i Sameiet Stranden onsdag 24. april 2024 kl. 18.00. Møtet ble avholdt i Thon Hotels Vika Atrium i Munkedamsveien 45 i Oslo.

Styrets leder Per-Henrik Græsberg ønsket velkommen og åpnet møtet.

SAK 1 – KONSTITUERING

a) Det møtte 24 seksjonseiere som inklusive fullmakter til sammen representerte 47 av totalt 135 seksjoner. Således var 35 % av seksjonene representert. Fra forretningsfører møtte Stein Egil Mangseth og Kari Guldteig.
b) Per-Henrik Græsberg ble valgt til møteleder og Kitty Nyskog Sætre ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
c) Det fremkom ingen spørsmål til innkallingen og dagsorden og disse ble således godkjent.

SAK 2 – STYRETS ÅRSBERETNING

Styrets leder gikk gjennom styrets årsberetning.

Vedtak:
Styrets årsberetningen ble tatt til etterretning.

SAK 3 – ÅRSREGNSKAP 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Det fremlagte regnskapet viser et overskudd på kr 941 177,- inkl. mva. I henhold til tidligere årsmøtevedtak innbetales årlig kr 529 530,- til forvaltningsfondet, hvilket fremkommer av resultatdisponeringen. I tillegg ble det besluttet på årsmøtet i 2022 å benytte forvaltningsfond til vedlikehold av heis.

Som en følge av dette anbefaler styret at regnskapet gjøres opp ved at kr 2 211 647,- inkl. mva. utbetales til seksjonseierne, kr 529 530,- avsettes til sameiets forvaltningsfond og kr 1 800 000,- belastes fra sameiets forvaltningsfond til vedlikehold.

Fondsavsetningene består av allerede innbetalte og utbetalte fondsmidler via a konto innbetalinger i 2023, jamfør tidligere årsmøtevedtak.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 med resultatdisponeringer ble enstemmig vedtatt.

SAK 4 – ENDRING AV TEKST I HUSORDENSREGLENE

Møteleder gikk gjennom de foreslåtte endringene i sameiets husordensregler.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar endringene i Husordensreglene slik de er beskrevet i saksdokumentet i innkallingen.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Transaksjon 09222115557516146669 Signert PG, KNS

SAK 5: INNSENDT SAK FRA SEKSJONSEIER JAN GISLE MAJORS

Møteleder presenterte saken. Sakene ble stemt over samlet.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet ber Jan Gisle Majors om å utarbeide en mulighetsstudie for omdisponering og fremtidsrettet bruk av takterrassen i tredje etasje.
2. Studien skal fokusere på organiseringen av terrassen, funksjonaliteter som fremmer fellesskap, og tiltak som kan øke bruk og trivsel.
3. Det settes ikke av noe beløp for arbeidet, og Jan Gisle Majors vil utføre dette på dugnadsånd for sameiet.
4. På neste årsmøte skal det presenteres visualiseringer av terrassen og de potensielle fasilitetene, samt et budsjett for en eventuell oppgradering.
5. Mulighetsstudien vil ikke påløpe kostnader for sameiet, da Gisle vil utføre arbeidet i egen regi med tett dialog med involverte parter.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt. 10 seksjonseiere stemte for forslaget. 16 stemte imot forslaget. Resterende seksjonseiere stemte blankt.

SAK 6: GODKJENNELSE AV STYREHONORAR

Det er ikke valgkomité i Sameiet Stranden og styrehonorar var derfor ikke foreslått i de utsendte sakspapirene.

Det foreslås uendret styrehonorar på kr 200 000,-.

Praksis i styret i Sameiet Stranden er at styret selv foretar fordelingen mellom styreleder og styremedlemmer.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SAK 7: VALG AV NYE STYREMEDLEMMER

Det var foreslått følgende styremedlemmer og styreleder i Sameiet Stranden:

Peter Strandberg	Styreleder	ny (bolig)	for ett år
Ann Schumacher	Styremedlem	ny (bolig)	for to år

Det var foreslått følgende varamedlemmer i Sameiet Stranden for to år:

Oddvar Bjørgan	1. varamedlem	ny (bolig)	for ett år
Knut Jørgensen	2. varamedlem	gjenvalg (bolig)	for to år

Vedtak:
Forslaget til nye styre-/varamedlemmer ble enstemmig vedtatt. Petter Strandberg ble valg til styreleder.

Transaksjon 09222115557516146669 Signert PG, KNS

Etter valg har Sameiet Stranden følgende styre:

Peter Strandberg	Styreleder	Bolig	På valg i 2025
Jan Gisle Majors	Styremedlem	Bolig	På valg i 2025
Ann Schumacher	Styremedlem	Bolig	På valg i 2026
Helge Jørgenvaag	Styremedlem	Næring	På valg i 2025
Geir Olav Hegerroll	Styremedlem	Næring	På valg i 2025
Oddvar Bjørgan	1. Varamedlem	Bolig	På valg i 2025
Knut Jørgensen	2. Varamedlem	Bolig	På valg i 2026
Per Jensen	3. Varamedlem	Bolig	På valg i 2025
Bjørge Aarvold	Varamedlem	Næring	På valg i 2025
Kåre Tronslien	Varamedlem	Næring	På valg i 2025

SAK 8: VALG AV VALGKOMITE

Styret foreslår Jorun Pedersen som leder for valgkomitéen.

Jorun Pedersen står fritt til å velge andre medlemmer av valgkomitéen.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det forelå ikke flere saker til behandling og årsmøtet ble hevet.

Oslo, 24.04.2024

_____	_____
Per-Henrik Græsberg	Kitty Nyskog Sætre
Møteleder	

Transaksjon 09222115557516146669 Signert PG, KNS

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516146669

Dokument

Sameiet Stranden - Protokoll fra årsmøte 24.04.2024
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-04-25 14:51:17 CEST (+0200) av Kari Guldteig (KG)
Ferdigstilt den 2024-04-26 08:24:53 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari Guldteig (KG)
Bryggedrift AS
kari.guldteig@bryggedrift.no
+4797783017

Underskriverne

Per-Henrik Græsberg (PG)
per-henrik@grasberg.no
Signert 2024-04-25 15:57:08 CEST (+0200)

Kitty Nyskog Sætre (KNS)
kitty@nri.as
Signert 2024-04-26 08:24:53 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

SAMEIET STRANDEN
HUSORDENSREGLER
VEDTATT I ÅRSMØTE 25. APRIL 2017
OG SENEST REVIDERT I ÅRSMØTE
24. APRIL 2024

Innhold

1. Innledning 1
2. Anvendelse 2
3. Fellesarealer 2
4. Balkonger 3
5. Seksjoner 4
6. Bortleie og utlån av seksjon 5
7. Ro og varsling 6
8. Skilt og oppslag 6
9. Parkering og varelevering 6
10. Inn- og utflytting 7
11. Meldeplikt 7
12. Sanksjoner 7

1. Innledning

1.1 Sameiermøtet i Stranden har i sameiermøte 25. april 2017 vedtatt disse husordensregler for bruksenheter og fellesarealer i henhold til § 3 i sameiets vedtekter (senest revidert og vedtatt i sameiermøte 08. juni 2015). Husordensregler datert 27. mars 2007 er herved bortfalt.

1.2 Disse husordensregler medfører ingen endring av sameiets vedtekter eller av «Bruksreglement for fellesarealer i Sameiet Stranden» (vedtektenes vedlegg 1). I tilfelle motstrid har vedtektene og nevnte bruksreglement forrang foran disse husordensregler.

1.3 I tillegg til disse husordensregler kommer forskjellige bestemmelser, regelverk og avtaler som gjelder generelt på Aker Brygge til anvendelse for Sameiet Stranden. Nærmere informasjon kan innhentes fra sameiets styre eller fra Bryggedrift.

2. Anvendelse

2.1 Med «seksjon» menes i disse husordensregler bolig- og næringsseksjon, og med «seksjonseier» menes eier av bolig- og næringsseksjon. Husordensreglene er hovedsakelig rettet mot boligseksjonseiere, men de gjelder også for næringsseksjonseiere der hvor det er relevant.

Disse husordensregler får anvendelse for samtlige seksjonseiere og andre som benytter seksjonene i sameiet, herunder eventuelle leietagere og hustandsmedlemmer.

2.2 Seksjonseier er forpliktet til å etterleve disse husordensregler. Seksjonseier er videre ansvarlig for at disse husordensregler etterleves av andre som benytter seksjonene i sameiet, herunder eventuelle leietagere og hustandsmedlemmer samt håndverkere og andre seksjonseier engasjerer eller for øvrig benytter til arbeid eller annet. En positiv og lojal overholdelse av husordensreglene er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø både for nærings- og boligseksjonseiere og brukere.

2.3 Innenfor rammen av sameiets vedtekter, bruksreglement for fellesarealer (se pkt. 1.2), eierseksjonsloven og disse husordensregler, kan sameiets styre og Bryggedrift gi utfyllende og særskilte meldinger til seksjonseierne, eksempelvis i forbindelse med vedlikehold, ombygginger, prosjekter og akutte situasjoner. Slike meldinger er å anse som husordensregler.

2.4 Styret og Bryggedrift er bemyndiget til å påse at disse husordensregler overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelse.

3. Fellesarealer

3.1 Så vel utendørs som innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt og må ikke benyttes slik at andre rettmessige brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt, eller hindres i bruk av egen seksjon. Det skal tas hensyn til andre, deres boliger og felles boområde.

3.2 Samtlige av byggets ytre boliginngangsdører skal til enhver tid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygget. Ved tvil om rettmessigheten av adkomst oppfordres det til å kontakte Bryggedrift. Næringsseksjoner følger egen praksis.

3.3 Røyking er forbudt både i eiendommens utendørs og innendørs fellesarealer. Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere er røyking likevel tillatt på balkonger som den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til. Sigaretter skal ikke stumpes i fellesområder eller ved hovedinngang.

3.4 Det er strengt forbudt å benytte rømningsveier (så som trapper, trapperom og repos) eller annet fellesareal til lagring eller hensettelse av gjenstander.

3.5 I fellesarealer skal det ikke benyttes private dørmatter, blomsterkrukker, pyntegjenstander eller annet da dette vanskeliggjør ren- og vedlikehold. Av samme grunn skal fellesarealer ikke benyttes til oppbevaring av utstyr, klær, skotøy, barnevogner, handlevogner, leker eller tilsvarende. Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret kan ikke møbler utplasseres i fellesområdet.

3.6 Vask, reparasjoner o.l. som medfører oljesøl eller annen tilsmussing er ikke tillatt i fellesarealene.

3.7 Fellesterrassen i 3. etasje er kun til sameiets bruk (gjelder kun boligseksjoner) og skal alltid være tilgjengelige for alle berettigede seksjonseiere. Eventuelle organiserte, private sammenkomster av noen størrelse kan ikke arrangeres på fellesterrassen uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret eller Bryggedrift. Skader eller andre økonomiske konsekvenser av slik utvidet bruk vil bli belastet vedkommende seksjonseier.

3.8 Sykler plasseres i sykkelparkering i Beddingen 20 (K3). Sykler som settes andre steder vil bli fjernet.

3.9 Det tas som en selvfølge at ingen 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. Seksjonseierne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg.

4. Balkonger

4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkong som kan være til sjenanse eller som kan falle ned eller på annen måte medføre fare eller ulempe.

4.2 Det skal tas behørig hensyn til øvrige seksjonseiere ved rengjøring av balkonger. Tepper, ryer, kluter o.l. må ikke ristes på eller fra balkong. Lufting og tørking av tøy kan foretas inne på balkong, men ikke over balkongrekkverk/-kant.

4.3 Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre på balkongs utseende herunder gjerde. For avskjerming mot sol, vind og innsyn (markiser, gjerdedekke) er det fastsatt standard hva gjelder utforming og farge. Informasjon kan innhentes fra Bryggedrift.

4.4 Tiltak inne på balkong som medfører at byggets fasade får et ikke-enhetlig preg, er ikke tillatt.

4.5 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter, forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere.

4.6 Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere er røyking tillatt på balkonger. Sigarettstumper må ikke kastes ut over balkongkant.

5. Seksjoner

5.1 Enhver seksjon skal behandles aktsomt og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere eller brukere av andre seksjoner. Seksjoner kan kun benyttes til lovlige formål.

5.2 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. I kuldeperioder er det stor fare for at radiator/konvektor kan fryse i stykker dersom vinduer står åpne og radiator/konvektor er avstengt. Det gjøres derfor uttrykkelig oppmerksom på at ved frost ute må vinduene kun åpnes for kort lufting, under tilsyn. Dette gjelder særlig soveværelser. Den enkelte seksjonseier må påregne å betale en egenandel på frostskader på inntil kr. 100.000 ved skade.

5.3 Bryggedrift må kontaktes dersom det skal utføres arbeider som kan berøre bygningsstruktur, VVS-anlegg, el-forsyning eller brannvarsling/beredskap. Bryggedrift har drifts- og vedlikeholdsansvar for de tekniske anlegg i de fleste bygningene på Aker Brygge. Det må ikke foretas inngrep eller endringer i anleggene uten at Bryggedrift er konsultert og tillatelse er gitt i henhold til sameievedtektenes § 3. Teknisk dokumentasjon og tegninger vil normalt være tilgjengelig hos Bryggedrift. For ajourhold av underlag må dokumentasjon/beskrivelse av utførte arbeider leveres Bryggedrift i forbindelse med ferdigstillelse. Påføres anlegg skade eller funksjonsforstyrrelser, vil utbedrende arbeider kunne faktureres den aktuelle seksjonseier. Det er utarbeidet et eget regelverk for ombygging og tilsvarende arbeider på Aker Brygge, se Vedlegg 1. Ved slike arbeider må Bryggedrift kontaktes.

5.4 Generelle tiltaksforpliktelser og ansvarsbestemmelser for seksjonseiere:

5.4.1 Membran i våtrom: Skader forårsaket av eldet membran øker og det henstilles om at den enkelte vurderer behovet for utskifting. Opprinnelig membran har ligget siden 1992 og skader/følgeskader kan derfor være vanskelig å få dekket som forsikringsskade.

Seksjonseier må påse at arbeider på våtrom utføres og dokumenteres i samsvar med den til enhver tid gjeldende våtromsnorm. Sameiet har rett til å beslutte utbedring og utskiftning av sluk uten at våtromsnormen følges.

5.4.2 Vindusvask: Vinduer som nås fra egen terrasse og fellesområde er den enkeltes ansvar. Vindusvask av øvrige vindusfelter vil bli arrangert av sameiet.

5.4.3 Strømforsyning/belysning: Seksjonseier har ansvar for jordfeil i egen seksjon, feil i sikringsskap, utbedring av elektrisk anlegg (stikkontakter, brytere, termostater o.l.) samt for belysning herunder lyskilder. Bryggedrift og sameiet har ansvar for feil på hovedbryter i sikringsskap.

5.4.4 Avløp: Seksjonseier har ansvar for sluk både på bad og på balkonger. Det understrekes at det er meget viktig at alle sluk holdes rene da manglende vedlikehold og rengjøring kan resultere i omfattende følgeskader. Bryggedrift kan kontaktes for assistanse og eventuell høytrykksspyling for seksjonseiers regning.

5.4.5 Seksjonseier er ansvarlig for hengsler, vridere, låssystemer etc. på dører og vinduer i leilighet.

5.4.6 Varme- og ventilasjon: Sameiet/Bryggedrift er ansvarlig for drift og vedlikehold.

5.4.7 Vanntilførsel frem til stoppekran: Sameiet/Bryggedrift er ansvarlig for drift og vedlikehold.

5.4.8 Kraner, dusjslanger, toalett etc.: Seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold.

5.4.9 Ved skade på vinduer eller glass avgjøres i det enkelte tilfelle om utgifter og omkostninger er sameiets, forsikringsselskapets eller seksjonseiers ansvar.

5.4.10 TV-anlegg: Kun godkjente anlegg kan tilkobles eiendommens TV-anlegg, herunder bredbåndsanlegg. Ved feil skal leverandøren kontaktes; informasjon kan innhentes fra Bryggedrift. Egne parabol- eller andre antenner kan ikke settes opp.

6. Bortleie og utlån av seksjon

6.1 Med bortleie i disse husordensregler menes utleie eller evt. tillatt fremleie og utlån av hele eller deler av seksjon når seksjonseier ikke selv bor i eller bruker enheten.

6.2 Som fastsatt i vedtektenes § 2 skal bortleie meldes skriftlig til styret. Det skal i slik melding opplyses om leietagers navn, leieforholdets varighet og evt. ny adresse for seksjonseier. Oppholder seksjonseier seg i utlandet i lengre tid (over tre måneder), skal det ved bortleie oppnevnes en representant i Norge.

6.3 Seksjonseier er forpliktet til å orientere leietager om sameiets vedtekter, bruksreglement for fellesarealer (jfr. pkt. 1.2) samt disse husordensregler, og før leieforholdet gyldig kan tre i kraft skal leietager tiltre disse ved å levere en signert kopi til styret eller Bryggedrift.

6.4 Det presiseres at seksjonseier er ansvarlig (også økonomisk) for leietagers korrekte etterlevelse av sameiets regelverk.

6.5 For kortvarig bortleie av boligseksjon til seksjonseiers familie og venner kommer pkt. 6.2 og 6.3 ikke til anvendelse.

7. Ro og varsling

7.1 All bruk av seksjoner i sameiet skal skje med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og fellesskapet. Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 på hverdager (til 09:00 på søndager og helligdager) skal det være ro og særlig hensynsfullhet utvises for ikke å forstyrre nattesøvn og hvile. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg i seksjonene, høylytt tale og musikk på balkonger samt i fellesarealer kan være forstyrrende.

7.2 For støyende arbeider gjelder egne begrensinger og varslingsregler. Se pkt. 5.3.

7.3 Ved selskapelighet o.l. som kan medføre støy på kvelds- og nattetid varsles naboer over, under og på hver side og det oppfordres til å informere ved oppslag i heis eller oppslagstavle i tillegg.

8. Skilt og oppslag

8.1 Skilt på fasade krever samtykke fra styret.

8.2 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type styret bestemmer. Bryggedrift er behjelpelig med bestilling og montering av skilt. Omkostningene bæres av den enkelte seksjonseier.

8.3 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle i 1.etg. og i heis.

9. Parkering og varelevering

9.1 Parkering er forbudt i gateplan, ved lasteramper og i kjøreveier i kjeller. Overtredelser vil kunne medføre gebyr/borttauing. Aker Brygge P-hus er åpent hele døgnet (maksimal fri høyde er 2,10m).

9.2 Aker Brygge P-hus er en del av Sameiet Kjelleren og er ikke en del av Sameiet Stranden. Eieren av parkeringsanlegget er Storebrand, som har overlatt selve driften til en operatør (p.t. Aimo Park). De fleste av seksjonseierne har en tinglyst bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i anlegget. Den tinglyste bruksretten er et forhold mellom den enkelte rettighetshaver og Storebrand, og parkeringsrettigheten og saker vedrørende denne er ikke noe Sameiet Stranden regulerer.

9.3 Varelevering på Aker Brygge skal skje via vareleveringsramper (lasterampe 1-6). Disse dekker de fleste bygningene. Minste frihøyde må observeres (se skilting). Dispensasjon til varelevering på gateplan kan bli gitt i særskilte tilfeller.

10. Inn- og utflytting

10.1 Heiser må beskyttes mot skader/tilsøling med papp eller finerplater på gulv og vegger. Håndløpere og dørkarmer skal beskyttes spesielt. Heisenes vektkapasitet må overholdes.

10.2 Inn- og uttransport skal der det er mulig foretas fra kjelleretasjer. I de tilfeller hvor transport foretas i gateplan skal inngangspartiet beskyttes på samme måte som heisene.

10.3 Ved sammenhengende behov for heis må det påses at andre brukere likevel får nødvendig tilgang til heiskapasitet.

10.4 Adgangskontrollerte dører (typisk hovedinngangsdør) skal ikke etterlates åpne (for eksempel sperret med flyttegods).

10.5 Seksjonseier som er oppdragsgiver skal påse at arbeidene utføres til minst mulig sjenanse for omgivelsene, og står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.

10.6 Bryggedrift skal informeres om inn- og utflytting før igangsettelse og har myndighet til å stoppe inn- og utflytting som ikke utføres i henhold til bestemmelsene her.

11. Meldeplikt

11.1 Seksjonseiere plikter å underrette styret eller Bryggedrift om lekkasjer, skader, mangler o.l. uten ugrunnet opphold slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

12. Sanksjoner

12.1 I tillegg til ovennevnte bestemmelser om ansvar er enhver seksjonseier generelt ansvarlig for tap, skade eller utgifter som påføres sameiet eller øvrige seksjonseiere av leietagere, besøkende eller andre vedkommende er ansvarlig for.

12.2 Dersom disse husordensregler brytes, kan styret ilegge gebyr for overtredelse. Utgifter til fjerning av avfall, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesarealer etter skriftlig varsel vil belastes den angjeldende seksjonseier. Utgifter sameiet eller Bryggedrift måtte få i forbindelse med andre overtredelser vil også være for vedkommende seksjonseiers regning. Det vises for øvrig til eierseksjonslovens regler om fravikelse.

Vedlegg 1: Regelverk for ombygging og tilsvarende arbeider på Aker Brygge

AKER
BRYGGE

REGLER FOR OMBYGGINGSARBEIDER PÅ AKER BRYGGE

Revidert dato: 30.08.2017

Aker Brygge består av 13 frittstående sameier/eiendommer i tillegg til fellestekniske areal under bakken. Eiendomsbesitterene på Aker Brygge ved sameienes styrer har gitt Bryggedrift AS ("Bryggedrift") fullmakt til å håndheve følgende regler for ombygning i de enkelte sameier/eiendommer på Aker Brygge.

Uteområdet på Aker Brygge er privat eiet, men offentlig regulert. Arbeider på uteområdet følger forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune.

PROSJEKTERING/PLANLEGGING

Sameiene/eiendommene har vedtatt følgende regler for ombyggingsarbeider:

1. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjonene i bruksenhetene uten styrets skriftlige godkjenning eller godkjenning fra Bryggedrift hvis inngrep påvirker fellestekniske installasjoner som gjelder flere sameier/eiendommer. Med tekniske installasjoner menes røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg, fasader og delevegger mellom seksjoner, samt bærende konstruksjoner inne i seksjonene. Konferer Bryggedrift hvis det er usikkerhet om planlagt tiltak er et søknadspliktig inngrep i tekniske installasjoner eller ikke.

2. Ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere skal gjennomføres i normal arbeidstid, det vil si hverdager 0800-1800. Eksempler på ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere er elektro- og rørarbeider som medfører boring i tak/gulv/vegger, snekkerarbeider o.l. Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer. Regler for særlig støyende arbeider er behandlet under punkt 4.

3. Seksjonseier plikter å iverksette nødvendige tiltak for å redusere belastningen for øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder foreta behørig varsling til alle berørte naboer. Konferer Bryggedrift om distribusjon av nabovarsel.

Varsel om planlagte ombyggingsarbeider skal være utsendt minst 7 dager før ombyggingsprosjektet starter opp. I varselet skal det fremgå:

- Type arbeider som er planlagt, dvs. en kort beskrivelse av arbeider som kan medføre belastning for øvrige seksjonseier (om det vil være særskilt støyende arbeider som skal varsles etter punkt 4, om utvendig heis vil bli benyttet o.l.).
- Hvor arbeidene skal foregå, dvs. hvor i bygget seksjonen ligger og eventuelt om arbeider også skal utføres utenfor seksjonen.
- I hvilken tidsperiode ombyggingsprosjektet forventes utført. Ved vesentlige endringer i tidsplan plikter seksjonseier å informere berørte naboer.

4. Ved særlig støyende arbeider som pigging i betong skal det varsles særskilt og det skal angis nøyaktig tid og varighet for når slike arbeider skal utføres. Disse skal kun foregå i tidsrommet mandag til fredag mellom 1000 og 1700. Vedvarende støyende arbeider kan maksimum strekke seg over to timer, deretter må det være opphold i minst tre timer. Dette innebærer at vedvarende støyende arbeider i praksis kun kan utføres i periodene 1000-1200 og 1500-1700. Disse tidene skal oppgis i nabovarsel som utstedes av tiltakshaver. Konferer Bryggedrift om distribusjon av varsel om særlig støyende arbeider.

   Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer.

   Særlig støyende arbeider varsles minst 3 virkedager før utførelse. Dette gjelder uavhengig av om arbeidene inngår som en del av varslede ombyggingsarbeider under punkt 3, eller om det oppstår behov for å gjennomføre særskilt støyende arbeider som ikke er knyttet opp mot et byggeprosjekt. Hvis særskilt støyende arbeider skal gjennomføres over flere dager, er det tilstrekkelig å sende varsel 3 virkedager før arbeidet starter første dag med spesifisering av hvilke dager arbeidene forventes utført.

5. Arbeider som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven (PBL), som inngrep i bærende konstruksjoner eller endring av fasade, kan ikke igangsettes før kopi av igangsettingstillatelse fra kommunen er oversendt til sameiets styret og styret har gitt sin godkjenning. Arbeider som er meldingspliktige etter PBL kan ikke igangsettes før kopi av byggemelding er oversendt til styret.

6. Ved alle andre arbeider som forutsetter godkjenning fra styret må tiltakshaveren (seksjonseier/leietaker) avgi egenerklæring til styret om at arbeidene ikke er søknads- eller meldingspliktige etter PBL.

7. Seksjonseier plikter å dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skader som oppstår og nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.

8. Ved overtredelse av disse reglene har styret v/Bryggedrift rett til å stanse arbeidene.

Kontaktmøte med Bryggedrift AS

Bryggedrift har drifts- og vedlikeholdsansvar for de tekniske anlegg i de fleste bygningene på Aker Brygge. Det må ikke foretas inngrep eller endringer i anleggene uten at Bryggedrift er konsultert og tillatelse er gitt, ref. punkt 1.

Før arbeidene igangsettes skal Bryggedrift kontaktes. Avhengig av omfanget avholdes et møte hvor man kan gå igjennom prosjektet, premisser for gjennomføring og sikre god informasjonsutveksling.

Bryggedrift skal bl.a. ha navn og kontaktmulighet med ansvarlig på arbeidsstedet uansett arbeidets omfang.

Påføres de anlegg Bryggedrift har ansvar for skade eller funksjonsforstyrrelser, vil utbedrende arbeider kunne faktureres de ansvarlige.

Byggemelding

Plan- og bygningsloven definerer hvilke typer arbeider som utløser søknads- eller meldeplikt. Kopi av igangsettingstillatelse skal leveres Bryggedrift før arbeider startes. Eventuelt saksnummer oppgis.

Dersom tiltakshaver mener at arbeidene ikke er søknads- eller meldepliktige skal han utstede en egenerklæring som leveres Bryggedrift før oppstart.

Adgangskontroll/låssystemer

Bygningenes skall er kontrollert med en kombinasjon av mekanisk avlåsing og elektronisk adgangskontroll. Disse systemene administreres i de aller fleste tilfeller av Bryggedrift. Leietakere som måtte ønske det, kan kjøpe seg eksklusiv plass i det elektroniske adgangskontrollsystemet slik at adgang til egne lokaler oppnås med samme adgangstegn som til byggets skall. Bryggedrift kan, ved nært samarbeide med låsesmed, assistere eller helt forestå leietakers egne låsbehov, fra større systemer helt ned til de enkleste løsninger.

Det er ønskelig at Bryggedrift får en beredskapsnøkkel til arealene for å kunne forestå skadebegrensning ved brann, vannlekkasje eller lignende. Oppbevaring og bruk av slike nøkler er underlagt strenge sikkerhetsinstrukser og - rutiner.

Alarmanlegg

Bryggedrift kan tilby abonnement på alarmmottak med utrykningstjeneste. Ønsker leietaker ekstra sikring i form av innbrudds- og/eller ransalarm kan Bryggedrift utføre montasje av utstyr med terminering i egen døgnbemannet sentral og forestå utrykning ved områdets lokalkjente vektere. Dette gir en utrykningstid på noen få minutter. Særskilte tekniske alarmer kan også inkluderes.

Dokumentasjon

Teknisk dokumentasjon og tegninger vil normalt være tilgjengelig hos Bryggedrift. For ajourhold av underlag må dokumentasjon/beskrivelse av utførte arbeider leveres Bryggedrift i forbindelse med ferdigstillelse.

Transport/Varelevering/Parkering

Uteområdet på Aker Brygge er offentlig regulert til gågate/fortau, hvilket medfører at håndhevelse utføres av politiet og Oslo kommune.

Varelevering

Varelevering skal skje via økonomigatene i parkeringskjelleren (K1). Næringsdrivende på Aker Brygge plikter å følge den til enhver gjeldende tidsplan for varelevering. Leveranser via gateplan krever forhåndsgodkjenning av Bryggedrift v/ Kontrollrommet. Mottaker av vareleveranser er ansvarlig for å informere sine leverandører om dette.

Forutsatt forhåndsgodkjenning fra Bryggedrift v/ Kontrollrommet åpner gågate-reguleringen for varelevering mellom kl 0700 og kl 1100 (mandag-lørdag). Vareleveringen skal være avsluttet kl 1100 når området stenges med bom. For utkjøring etter dette tidspunktet må vareleverandør oppgi hvilket firma de representerer og hvem de leverer varer til. Det er mottaker av vareleveransene som holdes ansvarlig hvis leverandører ikke overholder tidsfristene

Parkering

Parkering er forbudt i gateplan, ved lasteramper og i kjøreveier i kjeller. Overtredelser vil kunne medføre gebyr/borttauing. Aker Brygge P-hus er åpent hele døgnet (maks fri høyde er 2,10 m).

Kran/Lift

Tiltakshaver må påse forskriftsmessig avsperring av området under hengende last eller arbeider i høyden. På grunn av vanskelige trafikale forhold må bruk av kran/lift avtales med Bryggedrift. Mange steder er gatebelegget lite trykksterkt slik at gode trykkavlastere må benyttes.

Avfall/Søppel/Containere

Entreprenør/oppdragsgiver må selv besørge bortkjøring av byggeavfall/søppel. Container(e) kan kun plasseres på området etter avtale med Bryggedrift.
Avfall fra byggearbeider tillates ikke deponert i Aker Brygges alminnelige søppelmottak.

Kostnader som følge av skader på bygninger, belegg eller utstyr, evt. behov for opprydding eller rengjøring, vil bli fakturert etter regning.

Brannberedskap

Brannforebyggende tiltak er høyt prioritert på Aker Brygge. Det er utarbeidet en egen instruks som forteller om hvilke krav som stilles i forbindelse med arbeider som kan påvirke brannberedskapen.

Instruksen er tilgjengelig hos Bryggedrift.

Brannulykker, andre problemer

Bryggedrift har utarbeidet beredskapsplan for Aker Brygge området. Denne inneholder viktig informasjon relatert til Brannvesen, Politi, Legevakt og skadesanering. Det er derfor viktig at Bryggedrift varsles umiddelbart dersom problemer skulle oppstå. Personalet på Kontrollrommet, som er bemannet 24 timer i døgnet, vil kunne bistå ved de fleste problemer og evt. forestå nødvendig varsling.

Alarmtelefon på Aker Brygge 23 23 87 10

Erfaring har vist at følgende punkter bør vies ekstra oppmerksomhet

Det forutsettes at ethvert arbeide utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter av kompetent personell og at komplett dokumentasjon overleveres Bryggedrift i forbindelse med ferdigstillelse.

VVS

Ventilasjon:	Det må sikres opprettholdelse av luftbalanse. Sentralavtrekk må ikke isoleres ved endringer i rominndeling. Brannspjeld skal merkes tydelig.
Kjøling:	Dimensjonering må gjøres ut fra faktisk varmebelastning.
Fan-coils:	Disse er et brukeransvar. Tidligere leietaker kan ha neglisjert vedlikehold.
Installasjoner over himling:	Det må sikres adkomst for rep/vedlikehold. Avstengningsventiler skal merkes under himling.
Sprinkleranlegg:	Dekningsområder må kontrolleres ved endringer i rominndeling/himlinger.

Elektro

Brannalarmanlegg/ Ledelys/ Utg.markering:	Ved enhver endring skal Bryggedrift kontaktes for prosjektering. Arbeidene kan utføres av annen installatør, men Bryggedrift ivaretar prosjektering, nye tekster, revisjon av dokumentasjon osv. og belaster oppdragsgiver for dette. Utstyrsvalg skal godkjennes av Bryggedrift.
Data/telefon/ Porttelefon:	Utleier krever oversikt over spredenett mtp. service og senere leieforhold. Telefonsentral, koblingspanel (HUB) etc. skal plasseres i leiearealet - ikke i sjakter.
Radio/TV/ Internett:	Kan utføres av Bryggedrift, inkl. fibernett. Det er ikke anledning til å montere egen parabol- eller andre antenner. Leietaker tilkobles fellesanlegget (avgiftsbelagt). Internett kan kjøres over kabelnettet TV.

Innbruddsalarm/ Tekn. alarmer:	Skal anlegget termineres hos Bryggedrift er det ønskelig at Bryggedrift utfører arbeidene. Skal Bryggedrift betjene anlegget skal utstyrsvalg, dokumentasjon osv. godkjennes.
Elektronisk adgangskontroll:	Ønskes elektronisk adgangskontroll (PAC/Micromax) til eksklusive lokaler skal Bryggedrift utføre prosjektering, montering og idriftsettelse samt stå for utstyrsleveranse, inkl. låsutrustning.
Sterkstrøms-installasjoner:	Ved større ombygginger skal oversikt over dimensjonerende last og kortslutningsberegninger oversendes Bryggedrift for godkjenning. Utstyrsoversikt med angivelse av leverandør vedlegges. Leveranser og installasjon kan utføres av Bryggedrift.
Branntetting/ Isolering:	Det er et absolutt krav at enhver perforering av brannskiller tettes forskriftsmessig. Hull som blir stående utettet pga. pågående arbeider, kreves midlertidig tettet så lenge det ikke er personell tilstede. Ved innredningsarbeider som avdekker bærende konstruksjoner skal det kontrolleres og dokumenteres at disse er forskriftsmessig brannisolert. I motsatt fall kontaktes Bryggedrift uten opphør.

INNFLYTTING/DRIFT

Skilting/Reklame

Innvendig skilting bestilles hos Bryggedrift.
Utvendig skilting og reklame er underlagt egne regler. Kontakt Bryggedrift for retningslinjer.

Postkasse

Bestilles hos Bryggedrift.

Renhold/Renovasjon

Leietaker må besørge nødvendig informasjon til benyttet renholdsfirma vedrørende søppelhåndtering. Kontakt Bryggedrift for detaljer. Området er underlagt strenge regler for kildesortering. Egen informasjon er tilgjengelig hos Bryggedrift. I tillegg henvises til skilting på stedet

Sameiet Stranden

VEDTEKTER

vedtatt i konstituerende sameiermøte 05.12.1990
med senere endringer.
Senest revidert i årsmøte 29.04.2025

§ 1

Navn

(1) Sameiets navn er **Sameiet Stranden**.

§ 2

Eiendommen

(1) Eiendommen gnr. 209, bnr. 447 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens arealer.

(2) Tomten og alle deler av bebyggelsen, herunder kommunikasjonsarealer og tak -og terrasseflater, er fellesarealer. Enkelte seksjonseiere alene eller sammen med andre seksjonseiere har enerett til å bruke enkelte bestemte deler av fellesarealene. Om dette er det fastsatt et eget bruksreglement som er en del av sameievedtektene og vedlegges disse (vedlegg 1).

(3) Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret.

§ 3

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

(1) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med de formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet er fastsatt til *bolig* eller *næring*. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(2) Det må ikke foretas noen form for inngrep i bygningskonstruksjonen, herunder fasader, delevegger o.l. uten styrets skriftlige godkjenning. Hvis et inngrep påvirker felles tekniske installasjoner som betjener flere sameier/eiendommer på Aker Brygge skal skriftlig godkjenning innhentes fra styret i sameiet ved Bryggedrift. Med felles tekniske installasjoner menes for eksempel røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg og brannvarslingsanlegg. Styret ved Bryggedrift skal konfereres hvis det er usikkert om et planlagt tiltak skal godkjennes av styret ved Bryggedrift eller ikke.

Uten skriftlig tillatelse fra sameiestyret må det ikke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på andre måter foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesarealer (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig tillatelse fra sameiestyret. Uten skriftlig samtykke fra sameiestyret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, f.eks. ved utskifting av vindusglass el. Det samme gjelder glass i innvendige vegger og fasader mot fellesarealer.

Uten styrets skriftlige godkjenning kan seksjonseier heller ikke foreta ombyggingsarbeider som medfører pigging i betong som er til vesentlig belastning for øvrige seksjonseiere. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Det forutsettes at seksjonseier iverksetter nødvendige tiltak for å redusere belastningen for de øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder foretar behørig varsling.

Ved ombygging må det ikke velges løsninger som medfører økt belastning i form av støy, lukt eller tilsmussing for øvrige seksjonseiere. Ved bruk av personheiser til frakt av byggematerialer kan styret pålegge seksjonseier kostnader til å utbedre eventuelle skader som oppstår og nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.

(3) Arbeider som er søknadspliktige etter Plan- og bygningslov (pbl.) kan ikke igangsettes før kopi av igangsettingstillatelse fra kommunen er oversendt til styret i sameiet. Ved alle andre arbeider som forutsetter godkjenning fra styret må tiltakshaveren (seksjonseier/leietaker) avgi egenerklæring til styret om at arbeidene ikke er søknadspliktige etter pbl. Seksjonseier er alene ansvarlig for å ivareta søknadsplikten.

(4) Det er ikke adgang til å drive serveringsvirksomhet i andre seksjoner enn snr. 131, 137 og 138.

I serveringsseksjonene snr. 137 og 138 skal det ikke drives næringsvirksomhet i tiden 0100-0800 og ikke uteservering i tiden kl. 0000-0800.

Begrensningene i foranstående avsnitt gjelder ikke for serveringsseksjon snr. 131.

For de øvrige næringsdrivende gjelder ingen andre begrensninger i åpningstidene enn dem som fastsettes i lukningsvedtektene eller andre offentlige forskrifter, men de er forpliktet til å holde åpent den minimum åpningstid som fastsettes av markedsforeningen eller tilsvarende sammenslutning på Aker Brygge.

(5) Ved opprettelsen av sameiet er det forutsatt at enkelte deler av fellesarealene utelukkende skal brukes av eierne av boligseksjonene, mens andre deler av fellesarealene utelukkende skal brukes av eierne av næringsseksjonene. Det skal ikke svares vederlag til sameiet for disse bruksrettighetene. Om slike særrettigheter til deler av fellesarealene er det som nevnt i § 2 fastsatt et bruksreglement som vedlegges sameievedtektene og som anses som en del av disse., jf. vedlegg 1 Opphevelse av eneretter til fellesareal som tilstås seksjonseiere i bruksreglementet forutsetter samtykke fra eieren(e) av seksjonen som innehar rettigheten.

I de tilfeller hvor det etableres felles bruk av areal i de enkelte bruksenheter til tekniske anlegg eller lignende, kan arealene, så lenge de tjener til felles bruk, anses som fellesarealer hva angår drifts- og vedlikeholdsutgifter som oppstår på arealene, jf § 5 (1). Ingen deler av fellesarealene kan innlemmes i bruksenheter eller gjøres til bruksenheter i nye seksjoner uten at dette er godkjent av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Dersom det er nødvendig for en seksjonseier eller en gruppe av seksjonseiere å foreta installasjon av teknisk anlegg i eller på fellesarealer, kan dette ikke gjøres uten at det på forhånd er godkjent av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dette gjelder også fellesarealer som en eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke.
Planer om å installere tekniske anlegg i eller på fellesarealer må på forhånd godkjennes skriftlig av minst 4/5-deler av de seksjonseiere som berøres av installasjonen.

Uten skriftlig samtykke fra eieren av snr. 1 må det ikke foretas utbygging eller plassering av nye tekniske anlegg på taket over 8. etasje i Blokkene 93 og 94 eller på mellombygningen mellom Blokkene 92 og 93. Bare driftspersonell som utfører nødvendig drift og vedlikehold av bygning eller tekniske anlegg har rett til å oppholde seg på disse takene.

Uten skriftlig samtykke fra eierne av snr. 131, 137 og 138 kan retten til å drive uteservering ikke fratas dem, jfr. bruksreglementet pkt. 2.1.

(6) Alle seksjonseiere plikter å holde sin seksjon koblet til brannalarmanlegget for eiendommen.

(7) Årsmøtet kan vedta husordensregler med vanlig flertall. Husordensreglene må ikke begrense den naturlige og forutsatte bruk av bruksenhetene eller av fellesarealer som sameierne i sameievedtektene eller bruksreglementet er gitt spesiell rett til å bruke.

§ 4

Ansvar for fellesutgifter

(1) Internt i sameiet hefter den enkelte seksjonseier for fellesutgifter i henhold til fordelingen som følger av § 5 i vedtektene.

(2) Utad hefter den enkelte seksjonseier proratarisk (delt ansvar) for felles ansvar og forpliktelser etter sameiebrøken, jf esl. § 30.
.

§ 5

Fordeling av fellesutgifter

(1) Med fellesutgifter forstås alle utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (hoveddel eller tilleggsdel). Dessuten skal utgifter som knytter seg til areal i bruksenheter som tjener til felles bruk, jf § 3 (5) tredje avsnitt, anses som fellesutgifter.

(2) Ved opprettelsen av sameiet ble det besluttet at en del av eiendommens kostnader skal fordeles forskjellig mellom seksjonene avhengig av hvilket bruksområde seksjonen tilhører. Denne ulikhet er basert på en vurdering av hvordan de forskjellige bruksområder påvirker eller forårsaker de enkelte utgiftselementer og i en viss utstrekning en forutsetning om de enkelte seksjonseieres interesse av å opprettholde standard og verdi innenfor de samme bruksområder. For andre utgiftselementers vedkommende skal kostnadene fordeles etter sameiebrøkene eller etter beregnet gulvareal. Bruksområder kan være boliger, butikker, restauranter og kontorer. Dersom bruksområdet for en seksjon endres, skal styret ta opp spørsmålet om endring av fordelingen tilsvarende.

(3) Inntatt som vedlegg 2 (med underbilag) følger oversikt over prinsippene for fordeling av fellesutgiftene mellom seksjonene. Vedlegg 2 gjelder som en del av vedtektene. Endring av fordelingen på grunn av endring av bruksområder kan derfor bare skje etter reglene om vedtektsendringer.

(4) Endring av fordelingen gis virkning fra 1. januar påfølgende år og får ingen betydning for avregningen i forbindelse med årsoppgjøret.

(5) Dersom det kan fastslås at betingelsen for fordelingsendring har vært tilstede hele inneværende år og melding om endringen har blitt mottatt av styret i tide til behandling i innværende års ordinære årsmøte, skal endringen bli tatt hensyn til ved avregningen i forbindelse med årsoppgjøret for samme året.

(6) Begjæring om endring av fordelingen på grunn av endring av bruksområde kan også fremsettes av sameierne etter bestemmelsene om ekstraordinært årsmøte.

(7) Dersom virksomheten i en seksjon ved brudd på regler gitt av sameiet, regler sameiet har tiltrådt, eller ved brudd på offentlige regler og forskrifter, tross skriftlig varsel fra sameiets styre ikke har bragt forholdet til opphør innen en av styret nærmere fastsatt frist, er styret ved alminnelig flertallsbeslutning bemyndiget til å belaste seksjonseieren for faktiske påløpne direkte eller indirekte kostnader forbundet med å bringe forholdet til opphør. Kostnadene vil bli tillagt seksjonseierens del av felleskostnadene. Unnlatelse av å betale disse vil kunne medføre pålegg om tvangssalg.

§ 6

Betaling av andel av fellesutgifter

(1) Sameiestyret har plikt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis a konto innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. A kontobeløpet kan også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetningene budsjetteres av styret og vedtas av årsmøtet i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet.

(2) I forbindelse med årsoppgjøret ved årets slutt skal faktiske kostnader, inklusiv eventuelt besluttet avsetning til fond, avregnes mot det a kontobeløp som seksjonseieren har innbetalt. En seksjonseier som har betalt inn større beløp a konto enn hva faktiske kostnader tilsier, har krav på å få dekket det overskytende. Ved eierskifte i perioden vil utbetaling bli foretatt til den som er registrert som seksjonseier på utbetalingstidspunktet. Tilsvarende er en seksjonseier som har betalt inn lavere beløp a konto enn hva faktiske kostnader tilsier, forpliktet til å dekke det mellomværende. Ved eierskifte i perioden vil innbetaling bli krevd fra den som er registrert som seksjonseier på innkrevingstidspunktet.

(3) Det skal ved eierskifte og bortleie betales innflyttingsgebyr fastsatt årlig av styret. Med bortleie menes både utleie og eventuelt videre fremleie. Seksjonseier er ansvarlig for betaling av innflyttingsgebyr ved bortleie (utleie og fremleie).

§ 7

Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, jf esl. § 33. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter esl. § 32, jf også § 8 nedenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter i tillegg felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) I de tilfeller hvor sameiet utfører nødvendige utskiftings- /vedlikeholdsarbeider som medfører inngrep i fellesarealer med særskilt bruksrettigheter (jf § 3 (5)) eller inngrep i tilleggsdel til bruksenheter som tidligere har vært fellesareal med særskilt bruksrett, har sameiet plikt til å tilbakestille disse arealene til opprinnelig standard (med de materialer og løsninger som benyttes på tidspunktet for tilbakestillelse). Med opprinnelig standard menes det standardnivå arealene – med faste og varige installasjoner – hadde da bygningsmassen ble oppført. Den enkelte seksjonseier har ansvar og risiko for endringer, tiltak og installasjoner som de selv har anbrakt og gjennomført på arealene.

§ 8

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, jf esl. §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten eller fellesarealer seksjonseieren har enerett til.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i § 8 (2) og (3), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter esl. § 32. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(8) Seksjonseierne har samme plikt til renhold og vedlikehold av tilleggsdeler og fellesarealer de har enerett til som de har til renhold og vedlikehold av sine bruksenheter.

§ 9

Sameiets panterett for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 10

Styret

(1) Styret i sameiet skal bestå av 5 medlemmer med 5 varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges i årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmene etter innstilling av følgende grupper sameiere:

1. Eierne av boligseksjonene innstiller på 3 styremedlemmer med 3 varamedlemmer, 1., 2. og 3. varamedlem.

2. Eierne av næringsseksjonene i 2. etasje og høyere etasjer innstiller på 1 styremedlem og 1 varamedlem.

3. Eierne av næringsseksjonene i 1. etasje innstiller på 1 styremedlem og 1 varamedlem.

Årsmøtet velger styrets leder i særskilt valg.

Styremedlem tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

(2) Dersom styret ikke vedtar annet skal styrets leder være sameiets representant i eksterne organer.

(3) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf esl. § 59.

§ 11

Årsmøtet

(1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

(2) Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

(4) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(5) Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(6) Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(7) Årsmøtet skal kun behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest 7 dager før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. I tillegg skal disse dokumenter være tilgjengelige i årsmøtet.

(8) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum

f) fastsetting av vedtekter og endring av disse, jf esl. § 27 annet ledd.

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

(9) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 12

Inhabilitet i årsmøtet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 13

Eierseksjonsloven - Tvister

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, som er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen i loven, til anvendelse i sameiet.

Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de ordinære domstolene, med mindre partene blir enige om en voldgiftsordning.

§ 14

Rettigheter og forpliktelser utenfor sameiet

Som følge av det nære tilknytnings- og avhengighetsforhold som eiendommene på Aker Brygge har til hverandre, har sameiet inngått en overenskomst med eierne av andre eiendommer på Aker Brygge. Overenskomsten, som er kalt «overenskomst om symbiose», vedlegges sameievedtektene som vedlegg 3. Den inneholder bestemmelser om bl.a. adkomst til, bruk av og eiendomsrett til felles tekniske anlegg, ansvar for vedlikehold av tekniske anlegg og rom de befinner seg i og sameiernes forpliktelser til å bære en forholdsmessig del av omkostningene ved drift og vedlikehold av utearealene.

§ 15

Sanksjoner

Enhver seksjonseier er ansvarlig for tap, skade eller utgifter som påføres sameiet eller øvrige seksjonseiere av leietagere, besøkende eller andre vedkommende er ansvarlig for.

Dersom sameiets husordensregler brytes, kan styret ilegge gebyr for overtredelse. Størrelsen på gebyret fastsettes på årsmøte og gjelder inntil størrelsen endres på et senere årsmøte. Utgifter til fjerning av avfall, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesarealer etter skriftlig varsel vil belastes den angjeldende seksjonseier. Utgifter sameiet eller Bryggedrift måtte få i forbindelse med andre overtredelser vil også være for vedkommende seksjonseiers regning. Det vises for øvrig til eierseksjonslovens regler om fravikelse.

* * * *

Vedleggsliste:

Vedlegg 1:	Bruksreglement
Vedlegg 2:	Oversikt over prinsippene for fordeling av fellesutgiftene mellom seksjonene (med bilag)
Vedlegg 3:	Overenskomst om symbiose

Vedlegg 1 (til sameievedtektene)

BRUKSREGLEMENT

for

Sameiet Stranden

Nærværende bruksreglement er opprettet i forbindelse med oppdelingen av gnr. 209, bnr. 447 i Oslo i eierseksjoner og inneholder de forutsetninger som er lagt til grunn ved opprettelsen av eierseksjonssameiet, jf. sameievedtektenes § 3, nemlig å fordele rettigheter og plikter vedrørende en del av fellesarealer etter naturlig bruk.

Fellesarealer er alle arealer som ikke ligger innenfor grensene til noen bruksenhet og omfatter således også tomten og tak -og terrasseflater, utvendig vegger og fasader, jfr. sameievedtektenes § 2, 2. ledd. Bruksreglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer. Tegninger for de aktuelle plan vedlegges bruksreglementet (underbilag 1).

Bruksreglementet ble sist revidert i årsmøte 11.04.2019.

1. Rettigheter for eierne av boligseksjoner

1.1 Boligseksjonseierne har enerett til å bruke de takterrasser og balkonger som tilligger deres bruksenheter. Terrassene og balkongene er inntegnet på plantegninger for plan 3-10.

Denne bestemmelsen kan ikke endres av årsmøtet uten skriftlig samtykke fra de berettigede seksjonseiere, jfr. sameievedtektenes § 3.

1.2 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke inngangspartier med trapper og heiser og adkomster til disse slik:

Inngang A: Boligeierne i Blokk 91.

Inngang B: Boligeierne i Blokk 93 og de deler av Blokkene 92 og 94 som naturlig sokner til inngang B.

Eneretten deles med eierne av næringsseksjonene 49 og 50 (70 og 71) etter nærmere angitte regler, jfr. pkt. 2.3.

Fortsettelsen av trapp B fra plan 3 til planene P01, K1, K2 og K3 omfattes ikke av eneretten.

Inngang E: De boligeierne i Blokk 94 som naturlig sokner til inngang E.

Inngang F: De boligeierne i Blokk 92 som naturlig sokner til inngang F.

Inngang G: Boligeierne i Blokk 93.

Inngangspartiene er vist på plantegningene.

1.3 Eierne av samtlige boligseksjoner har enerett til å bruke hagen på taket i Blokk 95, plan 3, (heretter kalt felleshagen) og nødvendige adkomster til denne med de rettigheter og begrensninger som ellers følger av bruksreglementet.

1.4 Eierne av boligseksjonene i Blokk 91 har enerett til å bruke liten hage på plan 3 i blokk 91 og bro fra Blokk 91 til 92 med gjennomgang til felleshagen.

1.5 Eierne av boligseksjonene i Blokk 93 har enerett til å bruke broen fra Blokk 93 til felleshagen.

1.6 Innkastene til avfallsanlegget skal brukes slik:

Innkast A: Boligeierne i Blokk 91.

Innkast B: Alle i Blokkene 92 og 93 og de boligeierne i Blokk 94 som sokner til inngang B.

Innkast E: Boligeierne i Blokk 94 som sokner til oppgang E.

1.7 (i) Som en presisering av vedtektenes § 3 er eier av boligseksjon, uten styrets skriftlige forhåndsgodkjennelse, ikke berettiget til å dele en boligseksjon i to eller flere boenheter, eller på annen måte iverksette tiltak som endrer seksjonens karakter av bolig.
(ii) Eier av boligseksjon kan ikke bedrive korttidsutleie av boligseksjon med mer enn totalt 60 døgn pr. kalenderår. Skulle eierseksjonsloven eller annen bestemmelse gi mulighet for å sette et lavere tak på antall slike utleiedøgn, skal slikt lavere tak komme til anvendelse. Alle leietagere av boligseksjon må skriftlig tiltre sameiets husordensregler, jf. også vedtektenes § 2 pkt. 3.

2. Rettigheter for eierne av næringsseksjoner

2.1 Eierne av snr. 131, 137 og 138 har enerett til å drive uteservering på de områder utenfor bruksenhetene som er inntegnet på plantegning for plan 1.

Denne bestemmelsen kan ikke endres av årsmøtet uten skriftlig samtykke fra de berettigede seksjonseiere, jfr. sameievedtektenes § 3.

2.2 Eieren av snr. 124 har enerett til å drive næringsvirksomhet på det uteområdet utenfor hans seksjon som er inntegnet på plantegning for plan 1.

2.3 Eierne av næringsseksjonene i plan 2-6 (unntatt seksjonseierne i plan 2 i Blokk 91) har enerett til å bruke trapper og heiser i inngangsparti D.

Eierne av næringsseksjonene 49 og 50 (70 og 71) har sammen med boligeierne, jfr. pkt. 1.2, enerett til å benytte inngangsparti B med heis og adkomst for bl.a. følgende forhold:
- *Nødvendig transport for funksjonshemmede.*
- *Nødvendig transport i forbindelse med flytting.*
- *Nødvendig transport av materiell som er av en slik størrelse eller vekt at det ikke kan transporteres via trapp.*

2.4 Eierne av næringsseksjonene i plan 1-6 har enerett til å bruke vareheisen i

Blokk 95. Eierne av næringsseksjonene i plan 1, eieren av snr. 123 i plan 2 i Blokk 93 og eierne av snr. 120 i plan 2 i Blokk 91 har enerett til å bruke adkomstene I og J i Blokk 92.

2.5 Eierne av næringsseksjonene i Blokk 92 og eieren av snr. 134 har enerett til å bruke toalettene i fellesarealene bak snr. 127 og 128.
Eieren av snr. 137 har enerett til å bruke toaletter og garderobe bak snr. 137.
Eieren av snr. 138 har enerett til å bruke toaletter og garderobe bak snr. 135 og 136.

2.6 Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklameskilt for egen virksomhet på bygningens fasader utenfor egen bruksenhet. Det skal ikke svares vederlag til sameiet for utøvelse av denne retten.

De skilt, emblemer, logoer o.l. som settes opp må være utformet under hensyntagen til bygningens arkitektur, den øvrige skilting på bygningen og omstendighetene forøvrig.

Alle skilt, emblemer, logoer o.l. som ønskes satt opp og plasseringen av disse må på forhånd godkjennes av sameiets styre. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom styret i et nærliggende sameie eller eieren av en nærliggende eiendom på Aker Brygge finner at et oppsatt skilt, emblem, logo e.l. er til sjenanse for eiere eller brukere av deres eiendom, kan det klage til styret i Bryggedrift AS, som eventuelt kan kreve skiltet, emblemet eller logoen fjernet, eller utformingen eller plasseringen endret. En næringsdrivende eller et sameiestyre kan i tvilstilfelle forelegge planene om oppsetting av skilt, emblemer eller logoer for styret i Bryggedrift AS til bindende forhåndsuttalelse.

Eierne av næringsseksjoner har også rett til å sette opp skilt, emblemer, logoer o.l. for egen næringsvirksomhet på innvendige vegger utenfor sine bruksenheter. De skilt, emblemer, logoer e.l. som ønskes oppsatt skal på forhånd godkjennes av sameiestyret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

2.7 Det som er bestemt i pkt. 2.6 gjelder også for oppsetting av utvendige markiser, dekorasjoner ol. i plan 1 og 2 og forøvrig ethvert tiltak som medfører endring av fasaden.

Eierne av bolig -og næringsseksjoner i plan 3-6 kan montere markiser. De er i så tilfelle forpliktet til å følge der retningslinjer som har utarbeidet for oppsettingen.

2.8 Når offentlig tillatelse er nødvendig for iverksettelse av tiltak i pkt. 2.6 og 2.7, må seksjonseieren innhente tillatelsen før tiltaket iverksettes.

3. Vederlag for enerett til bruk

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for rettigheter i henhold til dette reglement.

4. Vedlikehold og renhold

Den enkelte seksjonseier har plikt til å renholde og vedlikeholde fellesarealer som han alene har enerett til å bruke. Renholdet og vedlikeholdet omfatter bare innvendige flater.
Seksjonseiere som har enerett til å bruke uteområdene, jfr. pkt. 2.1 og 2.2, har plikt til å renholde og vedlikeholde disse områder og til å dekke eventuelle ekstraomkostninger som bruken medfører for Bryggedrift AS.

5. Ansvar for at rettighetene respekteres

Sameiestyret skal iverksette nødvendige tiltak for at rettighetene til bruk respekteres. Sameiet har intet økonomisk ansvar for at eneretten respekteres.

6. Overdragelse og bortleie (lån) av fellesarealer med enerett til bruk

6.1 Eneretten til bruk av deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene.

6.2 En seksjonseier kan for sin eiertid leie eller låne bort sin enerett til bruk av fellesarealene. Utleie eller utlån kan skje til andre sameier eller til utenforstående.

Retten til utleie og utlån gjelder ikke når eneretten til bruk skal utøves sammen med andre og heller ikke retten til å bruke fasader og vegger til reklame ol. etter pkt. 2.6 og 2.7.

7. Rømningsveier over fellesarealer med enerett til bruk

Seksjonseiere som alene eller sammen med andre har rett til å bruke deler av fellesarealer må sørge for at rømningsveier over disse arealene alltid holdes tilgjengelige med adkomstmulighet for tilstøtende bruksenheter og fellesarealer, herunder også rømningsveier over takterrasser.

Fordeling av fellesutgifter i

Sameiet Stranden

Nærværende vedlegg til sameievedtektene inneholder:

1. Oversikt over hvordan de enkelte utgiftselementer er henført til utgiftsgruppene A, B, C, D, E, F, G og H (underbilag a)

2. Oversikt over fordelingsprinsippene (se nedenfor)

3. Prosentvis fordeling av de enkelte utgiftsgrupper på de enkelte seksjoner (underbilag d)

Ad 2. Fordelingsprinsippene

Utgiftene i de enkelte utgiftsgruppene fordeles slik:

Utgiftsgruppe A: Fordeles mellom samtlige seksjoner etter beregnet gulvareal, inkl. fellesarealer som den enkelte seksjonseier alene har enerett til å bruke (underbilag b). For boligseksjonene er fellesarealer som den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke ikke medregnet

Utgiftsgruppe B: Fordeles mellom samtlige seksjoner etter vekting av årsak, standard og verdi (underbilag c)

Utgiftsgruppe C: Fordeles mellom samtlige seksjoner etter sameiebrøkene (fremgår av oppdelingsbegjæringen)

Utgiftsgruppe D: Fordeles mellom boligseksjonene etter bruksenhetenes arealer

Utgiftsgruppe E: Fordeles mellom serveringsseksjonene etter bruksenhetenes arealer

Utgiftsgruppe F: Ledig for eventuelle nye utgiftselementer

Utgiftsgruppe G: Fordeles mellom næringsseksjonene etter vekting av årsak, standard og verdi (underbilag c)

Utgiftsgruppe H: Fordeles mellom samtlige seksjoner etter vekting av årsak, standard og verdi med ekstra belastning på serveringsseksjonene

Ad 3. Prosentvis fordeling mellom seksjonene

Underbilag d viser den prosentvise fordelingen av de enkelte utgiftsgrupper på seksjonene når man benytter fordelingsprinsippene i pkt. 2 på utgiftselementene i underbilag a (pkt. 1).

Særskilt intern vekting av boligseksjonene

Når boligseksjonene skal bære noen del av utgiftene i en utgiftsgruppe (A, B, C, D og H), foretas det særskilt intern vekting etter bruksenhetenes arealer etter følgende skala:

Inntil 100 m^2:	100%
101 - 150 m^2:	85%
Over 150 m^2:	75%

* * *

Følgende oversikter er **underbilag** til nærværende vedlegg:

Underbilag a - Oversikt over hvordan de enkelte utgiftselementer er henført til de forskjellige utgiftsgrupper.

Underbilag b - Oversikt over arealer

Underbilag c - Oversikt over faktorer som brukes ved vekting av utgifter etter årsak, standard og verdi.

Underbilag d - Oversikt over prosentvis fordeling mellom seksjonene av utgiftene i utgiftsgruppene

1197v

DEFINISJON AV UTGIFTSGRUPPER

KONTO	UTGIFTSELEMENT	UTGIFTSGRUPPE
4001	Eiendomskatt	C
4002	Revisjon	B
4003	Forretningsførsel	B
4011	Forsikring ansvar	C
4012	Forsikring bygninger	C
4013	Forsikringsskader	C
4014	Egenandel forsikring	C
4091	Kjellerboder	D
4092	Feieavgift	D
4093	Leieinntekter fellesareal	C
4099	Diverse	B
4101	Driftspersonell	B
4102	Driftspersonell MVA fritt	B
4103	Innleide tjenester	B
4104	Innleide tjenester MVA fritt	B
4105	Inspeksjon/tilstandskontroll	B
4106	Vaktmestertjenester	B
4111	Forbruksmateriell	B
4112	Skilting/Lysreklame	B
4114	Dokumentasjon	B
4201	Brannvarsling/slukkingsuts./luker	B
4202	Sprinkleranlegg	B
4211	Intercom/Porttelefon/samband	A
4212	ITV	B
4213	FDV-anlegg	B
4214	SD-anlegg	B
4215	Adgangskontroll	A
4216	Sikkerhetsvakt (nivå 1)	H
4216	Sikkerhetsvakt (nivå 3)	D
4217	Nødstrømsystemer	A
4218	Kontrollrom (leie,personell etc.)	B
4219	Beredskap/Sikkerhetstjenester	B
4301	Renovasjon	B
4311	Tilsynsrenhold	B
4312	Fast renhold	B
4314	Fasaderenhold	B
4401	Strømforbruk	B
4402	Fjernvarme	B
4501	Kuldeanlegg	G
4502	Varmeanlegg	A
4503	Ventilasjonsanlegg	B
4504	Heiser/rulletrapper	B
4505	Automatdører	B
4506	Svømmebasseng/felles boliginstalasjoner	D
4507	TV/Radio	D
4508	Hovedtavler	A
4509	Vinduspussesystemer	B
4601	Kloakk/grunn.v.pumper/fettutskiller (nivå 1)	B
4601	Kloakk/grunn.v.pumper/fettutskiller (nivå 2)	E
4602	Vannforbruk	B
4603	Sanitæranlegg	B
4604	Kjøkkenavtrekk	E
4701	Kaier/utendørsbelegg-instalasjoner	B
4702	Fontener	B
4703	Plantestell	A
4704	Offentlige toaletter	G
4705	Feieng kveld/helg	H
4706	Maskinell feiing/snørydding	B
4707	P.oppagnger/økonomigater	B
4711	Bussiomme	A
4712	Refusjon fra Oslo kommune	B
4713	Vaktmestersentral	B
4801	Glasshall KB I/Fond	F
4802	Glasstak VH/TB	A
4803	Fasade/tak	A
4804	Innvendig bygningsteknisk	A
4805	Skyways/Felles takterasse	D

BRUKSENHETENS BEREGNEDE AREALER
SAMEIET STRANDEN

Kontor	4.694 kvm
Forretning	921 kvm
Restaurant	864 kvm
Boliger	11.672 kvm
Sum	18.151 kvm

Underbilag C
til vedlegg 2

Beregning av faktorer til bruk ved vekting
av utgifter etter årsak, standard og verdi

		VEIING TYPE	BRUKERGRUPPE: KONTOR	FORRETNIN	RESTAURAN	KULTUR	BOLIG	KJELLER
ÅRSAK	ÅPNINGSTID	1	0.5	0.5	0.8	0.8	1	1
	TYPE KLIENTELL	4	2	3	5	3	1	1
	ANTALL MENNESKER PR 50 KVM	3	2.5	9	7	5	1	5
	FREMKOMMELIGHET	0.5	1	1	1	1	1	1
	FORHOLDSTALL ÅRSAK		16.5	40	42.3	28.3	8.5	20.5
	FAKTOR=1		1.9	4.7	5.0	3.3	1.0	2.4
STANDARD	VERDI	1	3	3	3	1	1	1
	BELIGGENHET	1	1	1	0.5	0.5	1	1
	EKSTERIØR	1	1	1	1	1	1	0
	FORHOLDSTALL STANDARD/VERDI		5	5	4.5	2.5	3	2
	FAKTOR=1		1.7	1.7	1.5	0.8	1.0	0.7
VEIING	ÅRSAK	80.0%	1.6	3.8	4.0	2.7	0.8	1.9
	STANDARD/VERDI	20.0%	0.3	0.3	0.3	0.2	0.2	0.1
SUM			1.9	4.1	4.3	2.8	1.0	2.1

Vedlegg 2
underbilag c, s. 2

Faktorer til bruk ved fordeling av utgifter etter utgiftsgrupper

Utgifts-gruppe	Kontor	Forretn.	Serv.	Kultur	Bolig	Park.	Øvrig kjeller
A	1	1	1	1	1	1	1
B	1.9	4.1	4.3	2.8	1	2.1	2.1
C	2	2	2	2	2	2	2
D	0	0	0	0	1	0	0
E	0	1	1	0	0	0	0
F	1.9	4.1	4.3	0	0	0	0
G	1.9	4.1	4.3	2.8	0	2.1	2.1
H	1.9	6	10	2.8	1	2.1	2.1

FORDELING AV FELLESUTGIFTER MELLOM SEKSJONENE
I SAMEIET STRANDEN

Underbilag D
til vedlegg 2

SEKSJONER	GRUPPE A	GRUPPE B	GRUPPE C	GRUPPE D	GRUPPE E	GRUPPE F	GRUPPE G	GRUPPE H
1	5.82%	3.06%	5.82%	7.36%	0.00%	0.00%	0.00%	3.04%
2	0.84%	0.54%	0.84%	1.29%	0.00%	0.00%	0.00%	0.44%
3	0.85%	0.54%	0.85%	1.31%	0.00%	0.00%	0.00%	0.45%
4	0.91%	0.57%	0.91%	1.38%	0.00%	0.00%	0.00%	0.47%
5	0.46%	0.31%	0.46%	0.75%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%
6	0.40%	0.27%	0.40%	0.64%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
7	0.33%	0.22%	0.33%	0.54%	0.00%	0.00%	0.00%	0.17%
8	0.42%	0.29%	0.42%	0.69%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
9	0.50%	0.33%	0.50%	0.81%	0.00%	0.00%	0.00%	0.26%
10	0.19%	0.13%	0.19%	0.30%	0.00%	0.00%	0.00%	0.10%
11	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
12	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
13	0.39%	0.26%	0.39%	0.63%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
14	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
15	0.85%	0.54%	0.85%	1.31%	0.00%	0.00%	0.00%	0.45%
16	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
17	0.69%	0.45%	0.69%	1.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.36%
18	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
19	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
20	0.64%	0.43%	0.64%	1.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.34%
21	1.26%	0.75%	1.26%	1.81%	0.00%	0.00%	0.00%	0.66%
22	0.82%	0.52%	0.82%	1.26%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
23	0.69%	0.45%	0.69%	1.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.36%
24	0.37%	0.25%	0.37%	0.61%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
25	0.37%	0.25%	0.37%	0.61%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
26	0.52%	0.35%	0.52%	0.84%	0.00%	0.00%	0.00%	0.27%
27	0.46%	0.31%	0.46%	0.75%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%
28	0.40%	0.27%	0.40%	0.64%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
29	0.33%	0.22%	0.33%	0.54%	0.00%	0.00%	0.00%	0.17%
30	0.42%	0.29%	0.42%	0.69%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
31	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
32	0.19%	0.13%	0.19%	0.30%	0.00%	0.00%	0.00%	0.10%
33	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
34	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
35	0.31%	0.21%	0.31%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
36	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
37	0.85%	0.54%	0.85%	1.31%	0.00%	0.00%	0.00%	0.45%
38	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
39	0.69%	0.45%	0.69%	1.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.36%
40	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
41	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
42	0.64%	0.43%	0.64%	1.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.34%
43	1.26%	0.75%	1.26%	1.80%	0.00%	0.00%	0.00%	0.66%
44	0.69%	0.45%	0.69%	1.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.36%
45	0.37%	0.25%	0.37%	0.61%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
46	0.37%	0.25%	0.37%	0.61%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
47	0.42%	0.28%	0.42%	0.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
48	0.57%	0.38%	0.57%	0.93%	0.00%	0.00%	0.00%	0.30%
49	1.35%	1.66%	1.34%	0.00%	0.00%	0.00%	2.84%	1.34%
50	1.76%	2.17%	1.75%	0.00%	0.00%	0.00%	3.71%	1.75%
51	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
52	0.31%	0.21%	0.31%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
53	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
54	0.43%	0.29%	0.43%	0.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
55	0.43%	0.29%	0.43%	0.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
56	0.37%	0.25%	0.37%	0.60%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
57	0.69%	0.45%	0.69%	1.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.36%
58	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
59	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
60	0.64%	0.43%	0.64%	1.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.34%
61	0.39%	0.26%	0.39%	0.64%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
62	0.85%	0.54%	0.85%	1.30%	0.00%	0.00%	0.00%	0.44%
63	0.42%	0.28%	0.42%	0.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
64	0.71%	0.46%	0.71%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
65	0.39%	0.26%	0.39%	0.63%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
66	0.39%	0.26%	0.39%	0.63%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
67	0.42%	0.29%	0.42%	0.69%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
68	0.55%	0.37%	0.55%	0.90%	0.00%	0.00%	0.00%	0.29%
69	0.55%	0.37%	0.55%	0.89%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
70	1.27%	1.56%	1.26%	0.00%	0.00%	0.00%	2.67%	1.26%
71	1.86%	2.29%	1.85%	0.00%	0.00%	0.00%	3.91%	1.85%

FORDELING AV FELLESUTGIFTER MELLOM SEKSJONENE
I SAMEIET STRANDEN

Underbilag D
til vedlegg 2

SEKSJONER	GRUPPE A	GRUPPE B	GRUPPE C	GRUPPE D	GRUPPE E	GRUPPE F	GRUPPE G	GRUPPE H
72	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
73	0.31%	0.21%	0.31%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
74	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
75	0.43%	0.29%	0.43%	0.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
76	0.46%	0.31%	0.46%	0.74%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%
77	0.72%	0.47%	0.72%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
78	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
79	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
80	0.64%	0.43%	0.64%	1.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.34%
81	1.30%	0.77%	1.30%	1.85%	0.00%	0.00%	0.00%	0.68%
82	0.42%	0.28%	0.42%	0.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
83	0.71%	0.46%	0.71%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
84	0.48%	0.32%	0.48%	0.78%	0.00%	0.00%	0.00%	0.25%
85	0.48%	0.32%	0.48%	0.78%	0.00%	0.00%	0.00%	0.25%
86	1.42%	1.75%	1.42%	0.00%	0.00%	0.00%	2.99%	1.41%
87	1.86%	2.28%	1.85%	0.00%	0.00%	0.00%	3.90%	1.84%
88	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
89	0.31%	0.21%	0.31%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
90	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
91	0.43%	0.29%	0.43%	0.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
92	0.46%	0.31%	0.46%	0.74%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%
93	0.72%	0.47%	0.72%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
94	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
95	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
96	0.64%	0.43%	0.64%	1.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.34%
97	0.39%	0.26%	0.39%	0.64%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
98	0.85%	0.54%	0.85%	1.30%	0.00%	0.00%	0.00%	0.44%
99	0.42%	0.28%	0.42%	0.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
100	0.71%	0.46%	0.71%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
101	0.44%	0.29%	0.44%	0.71%	0.00%	0.00%	0.00%	0.23%
102	0.55%	0.37%	0.55%	0.89%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
103	1.36%	1.66%	1.33%	0.00%	0.00%	0.00%	2.85%	1.34%
104	1.48%	1.81%	1.45%	0.00%	0.00%	0.00%	3.10%	1.47%
105	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
106	0.31%	0.21%	0.31%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
107	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
108	0.43%	0.29%	0.43%	0.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
109	0.46%	0.31%	0.46%	0.74%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%
110	0.72%	0.47%	0.72%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
111	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
112	0.58%	0.39%	0.58%	0.94%	0.00%	0.00%	0.00%	0.30%
113	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
114	0.39%	0.26%	0.39%	0.64%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
115	0.85%	0.54%	0.85%	1.30%	0.00%	0.00%	0.00%	0.44%
116	0.42%	0.28%	0.42%	0.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
117	0.71%	0.46%	0.71%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
118	2.20%	2.71%	2.19%	0.00%	0.00%	0.00%	4.63%	2.19%
119	1.59%	1.95%	1.57%	0.00%	0.00%	0.00%	3.33%	1.57%
120	2.39%	2.94%	2.58%	0.00%	0.00%	0.00%	5.03%	2.37%
121	2.85%	3.50%	2.82%	0.00%	0.00%	0.00%	5.99%	2.83%
122	1.51%	1.85%	1.49%	0.00%	0.00%	0.00%	3.17%	1.50%
123	2.96%	3.64%	2.94%	0.00%	0.00%	0.00%	6.23%	2.94%
124	0.62%	1.64%	0.61%	0.00%	6.27%	0.00%	2.80%	1.93%
125	0.53%	1.42%	0.53%	0.00%	5.43%	0.00%	2.42%	1.67%
126	0.43%	1.14%	0.43%	0.00%	4.37%	0.00%	1.95%	1.35%
127	0.64%	1.71%	0.64%	0.00%	6.55%	0.00%	2.92%	2.02%
128	0.40%	1.05%	0.40%	0.00%	4.03%	0.00%	1.80%	1.24%
129	0.24%	0.64%	0.24%	0.00%	2.46%	0.00%	1.10%	0.76%
130	0.25%	0.67%	0.25%	0.00%	2.58%	0.00%	1.15%	0.79%
131	1.61%	4.49%	1.71%	0.00%	16.41%	0.00%	7.68%	8.43%
132	0.30%	0.80%	0.30%	0.00%	3.08%	0.00%	1.37%	0.95%
133	0.36%	0.96%	0.36%	0.00%	3.70%	0.00%	1.65%	1.14%
134	0.42%	1.11%	0.42%	0.00%	4.26%	0.00%	1.90%	1.31%
135	0.44%	1.17%	0.44%	0.00%	4.48%	0.00%	2.00%	1.38%
136	0.43%	1.14%	0.43%	0.00%	4.37%	0.00%	1.95%	1.35%
137	1.48%	4.12%	1.44%	0.00%	15.07%	0.00%	7.05%	7.74%
138	1.66%	4.62%	1.61%	0.00%	16.92%	0.00%	7.91%	8.69%
SUM	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%	100.00%

Overenskomst om symbiose

(Vedlegg 3 til sameievedtektene for eierseksjonssameiene Kjelleren, Kaibygning I, Kaibygning II, Stranden, Fondbygningen og Dokkbygningen).

Eierne av gnr. 509, bnr. 1 og gnr. 209, bnr. 24 (gjenværende hovedbøl), bnr. 444 (Kaibygning I), bnr. 445 (Soppen), bnr. 446 (Kaibygning II), bnr. 447 (BT III), bnr. 448 (Fondbygningen) og bnr. 449 (Dokkbygningen) har bebyggelse og/eller anlegg i gnr. 509, bnr. 1 og i det vertikale planet over gnr. 509, bnr. 1. Denne situasjonen skaper et spesielt avhengighetsforhold mellom oss som vi må ta hensyn til ved virksomheten på den enkelte eiendom.

1. Tekniske anlegg

Vi er enig om at det er naturlig å se gnr. 509, bnr. 1 og den del av gnr. 209, bnr. 24 som ligger over denne eiendommen som en felles del av og forpliktelse for våre eiendommer i enkelte relasjoner. Dette gir oss rett til å ha eksisterende tekniske anlegg i fellesarealene og til å føre frem kabler m.v. gjennom disse. Erklæringer om dette er tinglyst på de to eiendommer. På den annen side må vi sammen dekke kostnader forbundet med driften av disse eiendommene etter de fordelingsregler som er fastsatt. Likeledes må vi, dersom bebyggelsen eller tekniske anlegg i gnr. 509, bnr. 1 eller på den delen av gnr. 209, bnr. 24 som ligger over Kjelleren blir skadet eller av andre grunner ikke funksjonerer etter tiltenkte forutsetninger, sammen dekke de kostnader som er forbundet med slik utbedring og eventuell gjenoppbygging. Det samme gjelder oppfyllelse av eventuelle offentlige pålegg.

Om det tekniske anlegget har samtlige eiere på Aker Brygge inngått avtale den 7. desember 1989. Avtalen skal anses som en del av nærværende overenskomst og vedlegges denne.

2. Drift og vedlikehold av utearealene

Aker Eiendom AS inngikk 13. august 1987 på vegne av "Sameiet Aker Brygge" avtale med Oslo kommune om "anlegg, vedlikehold, renhold og bruk av gater; plass m.v. på Aker Eiendoms områder "Aker Brygge". Vi er enig om at forpliktelsene i henhold til denne avtalen skal overtas av oss sammen med eierne av gnr. 509, bnr. 1 og gnr. 209, bnr. 24, 439, 441 og 442, slik dette er forutsatt i "Driftsavtale nivå 1" undertegnet 6. november 1989.

3. Voldgift

Hvis det skulle oppstå tvist mellom oss om hvordan denne overenskomsten skal forstås, avgjøres tvisten med endelig virkning av en voldgiftsrett etter reglene i tvistemålslovens kapittel 32.

Oslo, den 7. desember 1989

Aker Brygge ANS

Aker Eiendom AS

Arne Engesæth
i h.h.t. fullmakt

AS Vigilius

Bjarne Gulvik
i h.h.t. fullmakt

Overenskomsten tiltres:

Oslo, den 5. desember 1990

Stranden AS

Ole Gjefle
i h.h.t. fullmakt

Oversiktskart

Adr.:	Beddingen 20	Bydel :	FROGNER
Gnr bnr :	209 / 447	Skolekrets (2020/2021):	Ruseløkka



Dato: 19.11.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman

Dato: 20.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522587
63733/ TOVELT

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 447

Vi viser til bestilling av 20251119 for BEDDINGEN 20.

GNR. 209 BNR. 447

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1989.

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

3476 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

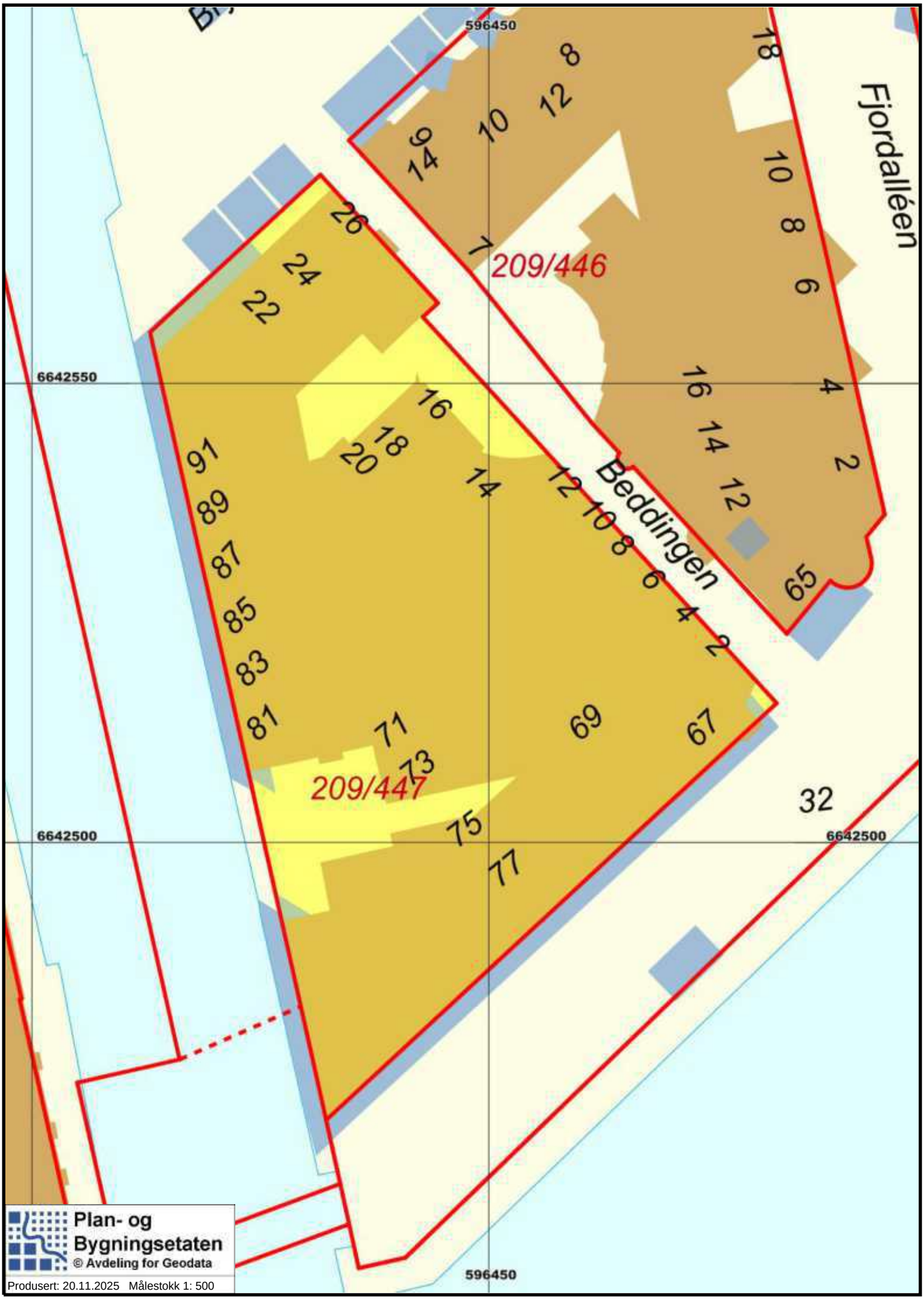
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596450
6642550
6642500
596450
Fjordalléen
Beddingen
209/446
209/447
18
8
12
10
14
9
10
8
6
7
26
24
22
16
4
14
2
12
16
18
20
14
12
10
8
6
4
2
91
89
87
85
83
81
71
73
69
67
65
32
75
77
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.11.2025 Målestokk 1: 500

Oslo

31087

Aker brygge-Dokkvn.1 Forsl. til beb.plan for byggetr.II,III ogl del av V. Dokkvn.1(gnr.209, bnr.24) Aker brygge-byggeomr. for boliger,forretn.,kontor, bevertningssteder, barnehage,bade-hus,pri. smebethavn,trafikkomr.friomr.spes.omr.-bevm.m.samt fiellinj

31087 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.08.1987

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: 198602150

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: S-2919

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 269 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Oslo

S-3924

Aker brygge - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gjestehavn som foreslås utvidet.

Vedtaksdato: 28.08.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200008642
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200008642

Dokumentet består av 2 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

Reguleringsbestemmelser for GJESTEHAVN, AKER BRYGGE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00116 og datert 12.07.01.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- spesialområde - trafikkområde i sjø (gjestehavn)
- spesialområde - anlegg i sjø (servicebygg) og hygienetilbud (toalett, dusj og vaskeanlegg).

§ 3. Fellesbestemmelser
Innenfor planområdet skal det anlegges gjestehavn for småbåter.
I tilknytning til bryggeanlegget skal det etableres en miljøstasjon for mottak av søppel og gjenvinningsavfall. Utvendig lagring tillates ikke. Avfallscontainere skal skjermes og plassering skal fremgå av utomhusplanen.

§ 4. Anlegget
Innenfor planområdet tillates oppført en 1 etasjes bygning på maks T-BRA=100 m2 for service og drift av gjestehavnen. Havne-/servicebygget skal plasseres innenfor angitt sone for anlegg i sjø med maks høyde på c+3,7.

§ 5. Utforming
Bryggeanlegget skal gis en helhetlig utforming. Utemøbler, belysning og skilting skal være i samsvar med utomhusplanen på Aker Brygge for øvrig.
Havne-/servicebygget skal i utforming og materialbruk tilpasses ny bebyggelse på Tingvallautstikkeren.

§ 6. Atkomst, parkering
Atkomst for av- og pålessing skal skje via Tjuvholmen. Gangatkomst skal være fra Tingvallautstikkeren.
Båtatkomst til tørrdokken skal sikres gjennom planområdet.

§ 7. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som viser dimensjoner og plassering av bryggeanlegg og servicebygg. Det skal også vises plassering av belysning og utemøbler samt avskjerming av avfallscontainere.

§ 8. Skiltplan
Sammen med søknad om tillatelse etter pbl § 93 skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan. Skiltplanen skal sees i sammenheng med skiltplan for Aker Brygge for øvrig.

§ 9. Forurensning
For å redusere eventuell støy fra gjestebåter skal disse plasseres ute i den nye havnen lengst vekk fra boligene. Dagens gjesteplasser langs hovedbryggefronten skal omgjøres til sesongleie. Området som helhet skal følge TA-506 Retningslinjer for begrensning av støy fra industri når det gjelder støy fra aktiviteter, motorstøy fra båter ved kai, lastning/lossing og lignende. Støy fra tekniske installasjoner, herunder faste og mobile høytalere, skal tilfredsstille grenseverdiene i NS 8175, klasse C, tabell 6.

§ 10. Tiltaket må godkjennes av kommunen, og i den forbindelse kan det stilles vilkår bla. om midlertidighet.

Oslo

28588

Mindre vesentlig endring av stadfestet reguleringsplan for Aker Brygge-Dokkveien 1, S-2919, stadfestet 3.9.87. Endring av bro over tørrdokk.

28588 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.07.1988
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198703565
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2919

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-3835

Aker brygge,Tingvallakaia. Omregulering til byggeområde for bevertning,kontor,forretning,offentlog trafikkområde (gågate)m.m

Vedtaksdato: 04.04.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707432
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V191208N3, 743297, V300905

Dokumentet består av 3 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

Reguleringsbestemmelser for: DELER AV AKER BRYGGE, TINGVALLAKAIA M.M. GNR. 209 BNR. 24

Se Vedtatt 30.09.2005 ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3835, DELER AV AKER BRYGGE, TINGVALLAKAIA M.M.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP-99023, datert 09.12.99, alternativ 2.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
Byggeområde for:
- kontor, kultur, forretning, bevertning,
- kontor, forretning bevertning, bolig

Offentlig trafikkområde:
- havn
- gågate

Friområde:
- park, plass

Spesialområde:
- trafikkområde i sjø

Områder regulert i tidsrekkefølge/ kombinasjon:
- Offentlig trafikkområde (gågate) i perioden 01.11.-01.04.
- Byggeområde for bevertning (uteservering) i perioden 01.04.-01.11.

- Offentlig trafikkområde (havn) i perioden 01.11.-01.04.
- Byggeområde for bevertning (uteservering) i perioden 01.04.-01.11.
- Friområde (park, plass) i perioden 01.11.-01.04.
- Byggeområde for bevertning (uteservering) i perioden 01.04.-01.11.

§ 3. Generelt

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

§ 4. Byggeområde for bevertning

Det tillates oppført permanente glasskarnapper i en etasje - enkle, transparente konstruksjoner i stål og glass, med tilnærmet flatt tak og enhetlig utforming. Karnappenes høyde skal tilpasses hver enkelt bygnings fasade. Høyden skal være lavere enn eventuelle vinduer i bygningens 2. etasje.
Glasskarnapper må ikke oppføres slik at de kommer i konflikt med inngangspartier til innenforliggende lokaler. Glasskarnappene tillates kun benyttet til bevertning. Fasadene skal ikke tildekkes. Det tillates ikke installert kjøkkenmaskiner eller andre installasjoner utenom bord og stoler ut mot glassveggene.

§ 5. Byggeområde for kultur, forretning og bevertning

På Ragnar Kalheims plass, mellom Holmens gate 1 og bevaringsverdig mur ut mot tidligere Dokkveien tillates oppført en bygning av transparent karakter.
Bygningen skal underordne seg Støperibygningen (Holmens gate 1) og muren mot nord.
Bygningen tillates oppført i en etasje + mesaninetasje.
Bygningens høyde skal være lavere enn tilliggende, bevaringsverdig mur.
Byantikvarens uttalelse skal foreligge før søknad om byggetiltak behandles.

§ 6. Offentlig trafikkområde – gågate

Gågatene skal være åpne for fri ferdsel. Varelevering tillates innenfor begrenset tidsangivelse.

Langs Tingvallakaia, innenfor markerte felt på plankartet, tillates plassering av til sammen fire kiosker. Innenfor felt I tillates to kiosker. Innenfor felt II og III kan det plasseres en kiosk i hvert av feltene. Kioskene kan oppføres i en etasje og med maks. grunnflate på 3m x 6,5m. Ved oppføring av nye kiosker med plassering i henhold til reguleringsplanen må tilsvarende antall eksisterende, uregulerte kiosker på kaia fjernes. Lagring utenfor kioskveggene tillates ikke.
Kioskene skal fremstå som en del av bygningsmassen på brygga arkitektonisk, med samme formspråk, detaljering og designsystem som glasskarnapp innenfor byggeområde for bevertning.

Utenom områder regulert i tidsrekkefølge og de fire kioskene tillates ikke oppsatt boder eller andre installasjoner.

§ 7. Offentlig trafikkområde - havn:
Det tillates oppført leskur i forbindelse med Nesoddbåtene. I tillegg til leskur tillates oppført en billettkiosk med venterom. Forøvrig tillates ikke oppført bygninger eller andre tekniske anlegg.
Det tillates ikke oppsatt portaler, anvisningsskilt eller andre elementer på kaia i forbindelse med fortøyning av båter. Landganger skal legges på kaias nederste nivå langs den avtrappede kaifront.
Bevegelseshemmede skal sikres adgang til kaifrontens nederste nivå.

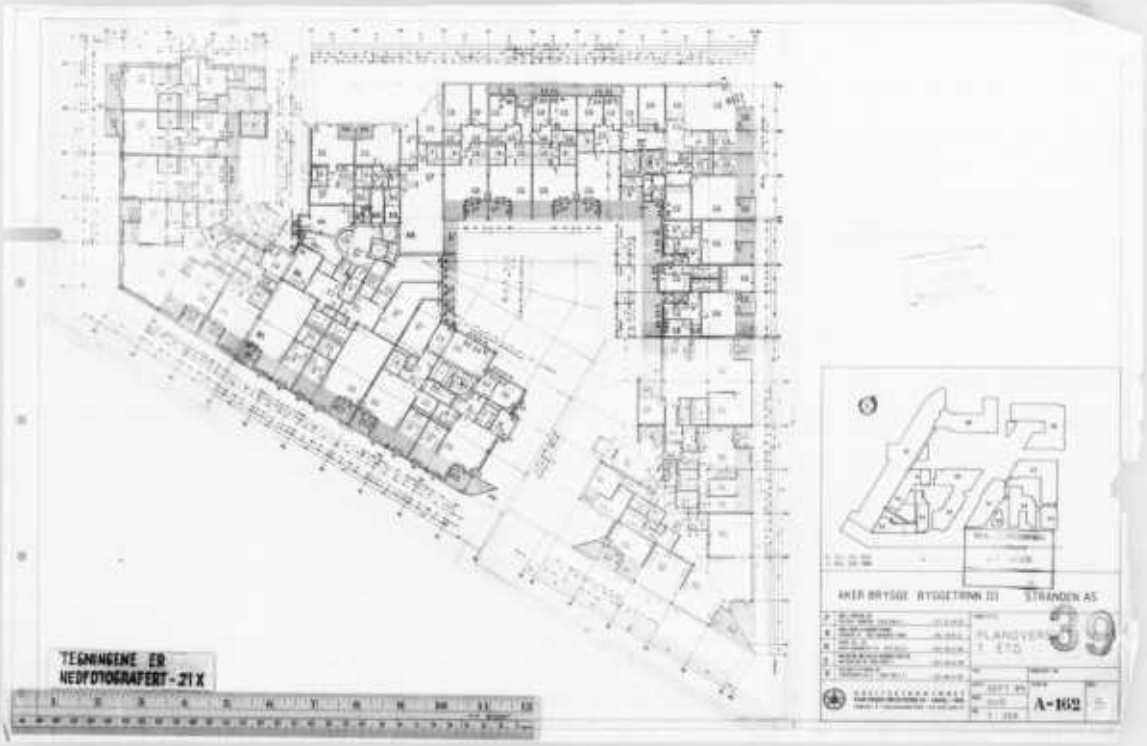
Et område innenfor kaiområdet, markert på plankartet, skal benyttes til lekeplass.

§ 8. Friområde - park, plass
Området skal i hovedsak nyttes til rekreasjon og lek.
Innenfor angitt område på plankartet tillates plassert temporære boder for torgsalg. Salgsbodene skal være enhetlig utformet og fjernes fra plassen etter stengetid.

§ 9. Spesialområde - trafikkområde i sjø
Innenfor maksimum 50% av bryggekantens østre del, vest for Nesoddbåtterminalen, kan det gis liggetillatelse for serveringsbåter. Serveringsbåtene skal være av høy estetisk kvalitet og skal ha lav høyde for ikke å være til hinder for utsyn over vannet. Det skal være minimum 10 m avstand mellom serveringsbåtene.
Lektere, flytebrygger eller andre installasjoner tillates ikke.
Serveringsbåter kan ikke fortøyes innenfor siktlinjene i forlengelsen av Bryggegata
Landganger skal legges på kaias nederste nivå. Det tillates ikke oppsatt portaler, anvisningsskilt eller andre elementer på kaia i forbindelse med fortøyning av båter.
Serveringsbåter skal fjernes fra Tingvallakaia utenfor sommersesongen.

Området tillates forøvrig benyttet som gjestehavn for private fritidsbåter.

§ 10. Områder regulert i tidsrekkefølge/ kombinasjon:
Valg av bord, stoler, parasoller og eller markiser skal skje etter en foreliggende felles plan. Eventuelle rekkverk rundt serveringssonen skal være enhetlig utformet og fremstå transparente. Det tillates ikke bygningsmessige konstruksjoner. Alle elementene skal være demonterbare og skal fjernes helt i vinterhalvåret. Lagring skal skje innendørs. Kjøkken og fasiliteter som betjener uteserveringsarealene skal befinne seg innenfor hovedveggene i eksisterende bebyggelse.


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X
AKER BRYGGE BYGGETRINN III STRANDEN AS
PLANVERS
1 ETG
39
A-162

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 - Pb 20 20

Brukstillatelse

Bolig- og forretningsbygg

Arbeidssted	Gnr.	Bnr.
Aker Brygge - Byggetrinn III	Gnr.209,	bnr.24	88/107

Byggherre
Stranden A/S
c/o B.B. Eiendom A/S
v/Åge S. Øren
P.b. 1534 - Vika
0117 OSLO 1

Ansvarshavende
Bjørn Agner
c/o Åke Larson A/S
P.b. 5 - Skøyen

0212 OSLO 2

THE/tfn
Dato 18.juli 1990
Saken behandles av: Tor H. Eikeland

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Brukstillatelse kan gis for resterende leil. (d.v.s. leil. i oppg. F og G).

1. Det må oppsettes fysisk avsperringer mot byggeplassområdet.

2. Byggemeldingen er innlevert 11.1.88 og behandles derfor etter -87 forskriftene. Det henvises i den anledning til kap. 43:23 som innebærer at alle vinduer (uavhengig om de er åpningsbare eller ikke) skal sikres med rekkverk eller brystning med høyde minst 0,7 m. når de ligger over 2.etasjenivå. I samme anledning henvises det til kap. 43:31 med nærmere beskrivelse i veil. vedr. rekkverk. Disse skal ikke utføres med åpninger større enn 0,10 m. og heller ikke være klatrevennlige. Ovennevnte må utbedres.

3. En forutsetter at utskifting/innsetting av brannklassifisert glass der dette er påkrevet utføres før leil. overleveres, jfr. forøvrig vårt brev av 18.6.90.

4. For ferdigattest utstedes, må det innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er godkjent av Oslo vann- og avløpsverk.

For bygning med tilfredsstillende brukstillatelse utløper, av Oslo kommune, enhver meldings fra ansvarshavende til sin forsvarlighet innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningstillatelsen stiller for ferdigattest. Innen samme tid må anmeldelse fra ansvarshavende om ferdigbefaringen være Bygningskontoret i hende.
Ved ferdigbefaringen kan ytterligere mangler bli påtalt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler

Skj. 0-2 NBB Arkivnr.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hensiktsgate 9 - 11 0660 Oslo

Brukstillatelse.

Bolig- og forretningsbygg

Arbeidet/tiltaket	Hvor	Løpenr.
Aker Brygge - Byggetrinn III	Gnr.209, bnr.24	88/107

Byggherre

Stranden A/S
c/o SB Eiendom A/S
v/Åge S. Øren
P.b. 1534 - Vika
0117 OSLO 1

Ansvarshavende

Bjern Agner
c/o Åke Larson A/S
P.b. 5 - Skøyen

0212 OSLO 2

Deres ref. AO/tfn
Dato 31.10.1990

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nødvendige mangler blir rettet snarest

Brukstillatelse kan gis for bygg 92 - 93 - 94 - 95, plan 2.

1. Det må foretas en del justering av markeringslys i bruksarealene.

2. Det må redegjøres nærmere for glassvindu i akse 807 p.g.a. brannsmitte.

3. Dersom utleieareal skal tas i bruk av annen leietaker må de branntekniske begrensning bygningsdeler utføres i sin helhet. Dette gjelder utleieareal tilhørende Wilhemsen.

For bygning med trinnvis ferdigattest eller funksjonsprøving utføres av Oslo arkitektvesen, eller melding fra ansvarshavende til skiltmyndighet.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigattestkontroll være innkommet.
Ved ferdigattestkontrollen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør

Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør

f.m. Anatole Ouedraogo

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler

Skj. C2 SBF Avdeling

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hjerleidsgate 19[illegible] [illegible]

Brukstillatelse

Bolig- og forretningsbygg

Arbeidsnavn	Tomt nr.	Saksnr.
Aker Brygge - byggetrinn III	Gnr.209, bnr.24	88/107

Byggherre

Stranden A/S
c/o Citadel Holding A/S
P.b. 249 - Skøyen

0212 OSLO 2

Ansvarshavende

Bjørn Agnar
c/o Åke Larson A/S
P.b. 5 - Skøyen

0212 OSLO 2

THE/tfn

Dato 6. juni 1990

Saken behandles av: Tor H. Eikeland

Midlertidig bruks-/befaltar gis under forutsetning av at nedenstående vilkår blir rettet utført:

Brukstillatelse kan gis for leil. i oppg. A, B og E.

1. Det må oppsettes fysisk avsperringer mot byggeplassområdet.

2. Det henvises til vårt brev av 8.6.d.å. vedr. forhold som må forelegges Statens byningstekniske etat for uttalelse.

3. Byggemeldingen er innlevert 11.1.88 og behandles derfor etter -87 forskriftene. Det henvises i den anledning til kap. 43:33 som innebærer at alle vinduer (uavhengig om de er åpningsbare eller ikke) skal sikres med rekkverk eller brystning med høyde minst 0,7 m. når de ligger over 2.etasjenivå. I samme anledning henvises det til kap. 43:31 med nærmere beskrivelse i veil. vedr. rekkverk. Disse skal ikke utføres med åpninger større enn 0,10 m. og heller ikke være klatrevennlige. Ovennevnte må utbedres.

4. En forutsetter at merknader i telefax dat. 7.6.90 fra Jensen hos Åke Larsen ikke berører leil. som blir overlevert.

For bygning med virksomhet eller funksjonshemmede [illegible] eller melding til [illegible] [illegible] [illegible]

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT/

8800073

ARKIVSAK	Aker Brygge - Byggetrinn III				BYGNR.	88/100107
ARK.S ART	Bolig- og forretningsbygg				GNR./BNR.	209/0024
BYGGHERRE	Stranden A/S				BYGGJ. NR/BR	81095051
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	ANTRUKKET	AVGJORTELL	SENDTELL	SEND.DIREKT.	FERDIGATTEST
		07.94.88	12.05.89	08.06.90 18.07.90		

Klagesaken har fått nytt nr.sak: 491.
Klagesaken har fått ny adresse: Rt. Aaben 57

I løpet av arbeidets gang er det holdt en rekke møter og befaringer med etaten, brannvesenet o.a. I en del brannetekniske spørsmål har man engasjert Statens Bygn.tekn. etat, Byggforskningsinstituttet o.a.

Såvidt vi kan se gjenstår behandling og avgjørelse i flg. saker:

1. Avklaring vedr. lydkrav mellom bolig- og kontorarealer.
Dette er en følge av bruksendring av noen boliger i 3.-6. etg. til kontorer. Veggene som skiller disse arealene gir ikke tilfredsstillende lydisolasjon. Det er søkt dispensasjon begrunnet med begrenset bruk av kontorene. Dsp. er imidlertid avslått av etaten og klage på avslaget ble avslått av bygningsrådet. Avslaget er påklaget til Fylkesmannen. Saken ble oversendt herfra til F. i Oslo 10.02.92. P.g.a. inhabilitet ønsket Willoch at saken skal behandles av en settefylkesmann. Saken ble sendt videre til Arb./admin.-dep med anmodning om at det oppnevnes settefylkesmann. I brev av 02.04.92 oppnevner dep. F.mannen i Hedmark, og det er det siste brevet i den sammenheng.

2. Godkjennelse av rekkverksklemming.
Jfr. søknad i brev av 04.10.91. Søknaden er ikke behandlet.

3. Peisløsninger.
I brev av 26.09.90 til brannvesenet søkes godkjenning for utførelse som er utarbeidet i.h.t. avtale med brannvesenet. Det foreligger ingen godkjennelse.

forts side 2

	GAB	SLUTTATTEST	TINGET	BOKFØRT	SENDT TIL	MERKNAD
VILKÅRSP.	X		X			

	FORPLIKTET GJENNOMFØRT		FERDIGATTEST GIVEN	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SISTE GODKJENNELSE FØR FERDIGATTEST				
FERDIGATTESTDATO				
SENDT/KOM TILBAKE FERDIGATTEST			21.02.96	
SAKEN UTGÅR: MASKINERI ARKIVERT				
SAKENS / SENDES FILMARKIV			21.02.96	
SAKEN FORELEGGES I FASE 2				

side 2

NB! I brev av 21.11.91 anmoder Åke Larson om ferdigattest, idet han "bekrefter at alle påpekte punkter er utført", men gjør oppmerksom på at to søknader ikke er avklart, nemlig de ovenfor angitte pkt. 1 og 2, og viser til at "som tidligere avtalt behandles alle innredningsarbeider av råbyggslokaler i plan 1 som separate byggesaker". Vi svarer 05.12.91 at forhold under pkt. 1 og 2 (de ovenfor angitte pkt.) må være avklart før ferdigattest.
Nå er det imidlertid slik at den ene saken, (1) om lydforholdene, er avslått men påklaget til fylkesmannen som, til tross for at den ble sendt 10.02.92 (til F. i Oslo og senere videresendt til settefylkesmannen), ennå ikke har behandlet den.
Videre er det slik at det andre punktet, (2) rekkverket, er søkt om i brev av 04.10.91 (mottatt 07.10.91, altså før vi svarer med at forholdet må være avklart) men ikke blitt behandlet!

KONKLUSJON:
Saken burde naturligvis vært ført frem til ferdigattest. Vi har også forsøkt å finne frem til den(de) saken gjelder. Imidlertid er bygget nå seksjonert i ikke mindre enn 136 seksjoner. Når dessuten den opprinnelige byggherren - Stranden - ikke lenger er tilgjengelig, finner vi saken såvidt uoversiktelig og vanskelig å få en avklaring på at vi ikke synes det er bryet verd å legge mer arbeid i den.
Det er forøvrig gitt en god del brukstillatelser.

De gjenstående forholdene er ikke av avgjørende betydning for huset. Vi har forsøkt, men finner det vanskelig å få avklart de ubehandlede forholdene (2 og 3); særlig med tanke på de mange seksjonene.

Det siste fra byggherren er klage på avslått disp.søknad vedr. lydkrav til skillevegger mellom kontor- og bolig-realer. Senere kommer brev fra DnB Eiendom med rapport om lydmålinger fra Multiconsult.
Det er imidlertid intet i saken som tyder på at dette forholdet har vært diskutert videre. (Og skulle det være problem med lydgjennomgang fra kontorene til boligene, så vil vel beboerne melde fra om det.)

Etter bygn.rådets avslag og forsendelse av klagesaken til Fylkesmannen har vi intet mer hørt, bortsett fra brev fra Dep. vedr. oppnevnelsen av settefylkesmann.
Vi har etterlyst saken og dens behandling hos fylkesmannen (-mennene). F. i Oslo kjenner ikke til den utover oppnevnelsen av settefylkesmann iflg. Dep.'s brev av 02.04.92.
Henvendelse til F. Hedmark gir ikke mer å holde i. De har ingen kjennskap til saken. Vi faxer dep.-brevet, uten at det hjelper noe.
Imidlertid opplyser de (fru Kerby) at den nr saken det er ref. til i brevet aldri har vært hos F. i Hedmark, derimot hos F. i Opland. Men, hun har undersøkt og fått opplyst at heller ikke de der kjenner saken.

Det er sannelig ikke godt å finne ut av denne saken. Når det, som det synes, ikke vil være avgjørende for noen å føre saken videre, vil det være mest hensiktsmessig å henlegge den uten ferdigattest.
Vi har diskutert saken med byggesakseksjonen i IBB og blitt enige om at saken henlegges uten ferdigattest.

Vi diskuterte også muligheten for å få arkivert saken "i papir". Det mener imidlertid arkivet (Bratvold) vil være vanskelig, idet indre bysaker filmes og det ikke er avsatt plass til slikt papirarkiv. Før vi sender saken fra oss vil imidlertid IBB vurdere å ta ut kopisett som da kan stå tilgjengelig i avdelingen.

21. februar 1996

Jan Otto Strøm Prosjektleder

Beddingen 20

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	22 min 1.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Vika videregående skole	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aker Brygge P-hus, Oslo	3 min
Aker Brygge P-hus 8802	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjuvholmen Linje 21, 42	5 min 0.3 km
Aker brygge Linje 12	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 2.6 km

BARNEHAGER

Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.2 km
Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen	3 min
Coop Mega Aker Brygge	3 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	3 min
Vitusapotek Aker Brygge	4 min
Aker Brygge Vinmonopol	4 min

SPORT

Ruseløkkveien balløkke	7 min
Ruseløkka skole	7 min
SATS Yoga Aker Brygge	3 min
Studio Jobbsprek	4 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 2025

Beddingen 20

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	22 min 1.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Vika videregående skole	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aker Brygge P-hus, Oslo	3 min
Aker Brygge P-hus 8802	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjuvholmen Linje 21, 42	5 min 0.3 km
Aker brygge Linje 12	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 2.6 km

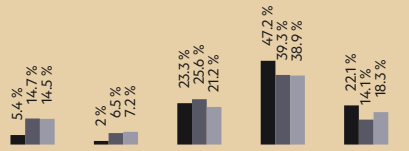
BARNEHAGER

Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.2 km
Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen	3 min
Coop Mega Aker Brygge	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Aker Brygge/Tjuvholmen	1 588	1 270
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss

SPORT

Ruseløkkveien balløkke	7 min
Ruseløkka skole	7 min
SATS Yoga Aker Brygge	3 min
Studio Jobbsprek	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 96/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 95/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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 2025

Beddingen 20

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	22 min 1.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Vika videregående skole	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aker Brygge P-hus, Oslo	3 min
Aker Brygge P-hus 8802	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjuvholmen Linje 21, 42	5 min 0.3 km
Aker brygge Linje 12	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 2.6 km

BARNEHAGER

Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.2 km
Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen	3 min
Coop Mega Aker Brygge	3 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	3 min
Vitusapotek Aker Brygge	4 min
Aker Brygge Vinmonopol	4 min

SPORT

Ruseløkkveien balløkke	7 min
Ruseløkka skole	7 min
SATS Yoga Aker Brygge	3 min
Studio Jobbsprek	4 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 2025

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:
Beddingen 20, 0250 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 447, Snr. 33, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260346

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 994 91 505

E-post: thorvegard.bjornerud@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.
