PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

TJUVHOLMEN ALLÉ 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

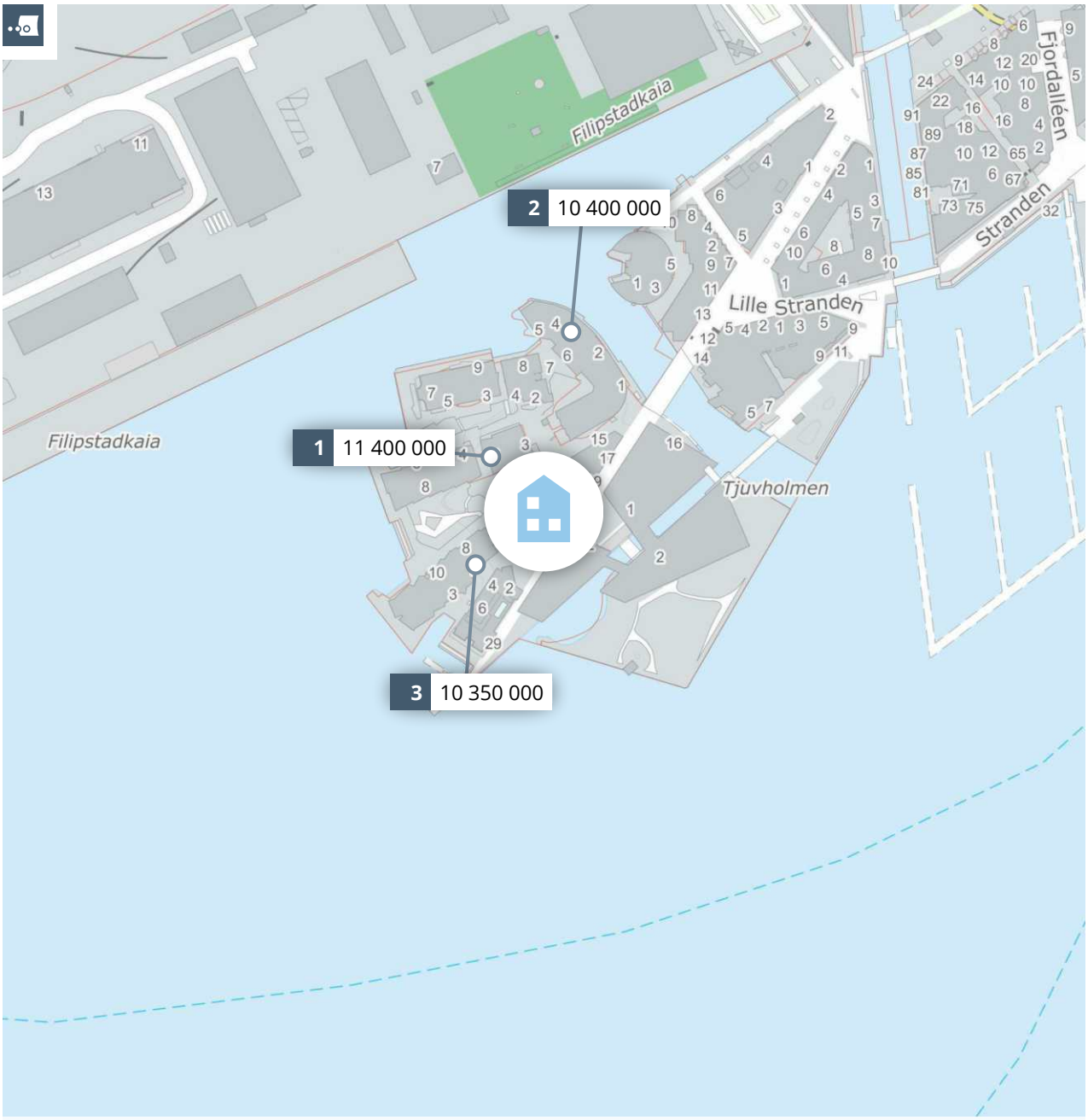
Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører i sameiet

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
TJUVHOLMEN ALLÉ 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 22.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tjuvholmen allé 21, 0252 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 210 BNR 44 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FILIPSTAD

Verdivurdert til

9 450 000

0	9 450 000	168 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	5 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	5 393
Formue	22 562
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

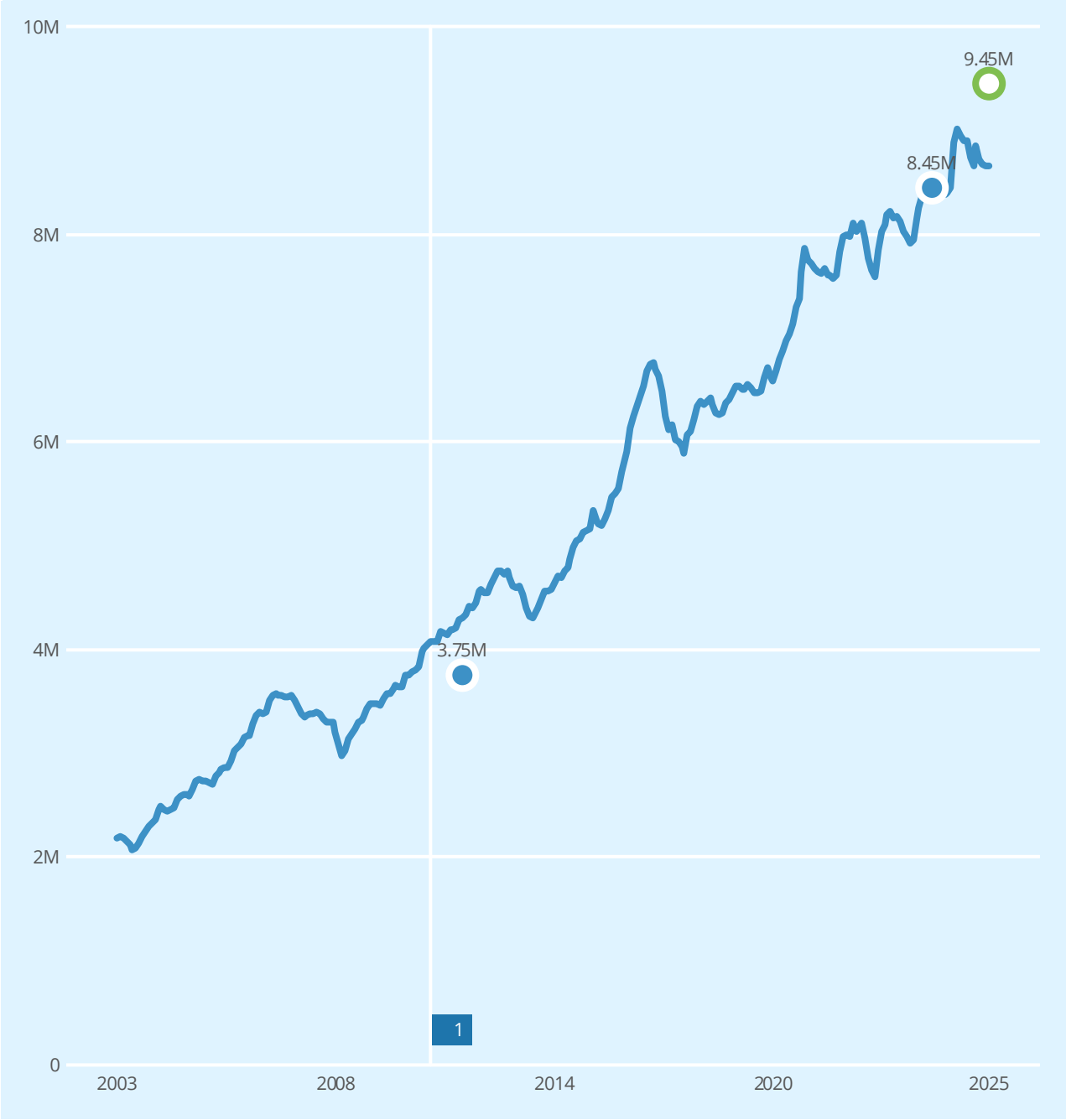
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fru Kroghs brygge 1 60 m² 2014 6. etg 2 sov	08.09.2025	11 800 000	**11 400 000**	0	11 400 000	**190 000**
2	Landgangen 3 58 m² 2012 3. etg 1 sov	10.07.2025	10 600 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**179 310**
3	Kavringen brygge 1 61 m² 2013 6. etg 2 sov	25.09.2025	10 900 000	**10 350 000**	0	10 350 000	**169 672**

Tjuvholmen allé 21 er en moderne 2-roms selveierleilighet med meget flott beliggenhet i byggets 5. etasje. Leiligheten byr på bl.a. heis til leilighetsplan, garasjeplass med elbillader, vannbåren varme inkl. i fellesutgiftene og balansert ventilasjon. I tillegg er leilighetens overflater malt i lyse og tidsriktige fargevalg. I stuen er det store foldedører langs hele veggen som kan åpnes mot en smal balkong. Her kan solen nytes fra morgenen til tidlig ettermiddag.

Innholdsmessig byr leiligheten på innbydende entré, romslig stue i åpen løsning med kjøkkenet, et flott soverom, omkledningsrom, bad med både dusjnisje, badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt et separat toalett. I tillegg har leiligheten en bod og en garasjeplass med elbillader i felles anlegg.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.04.2024	26.06.2024	15.08.2024	8 600 000	8 450 000	0	8 450 000
22.02.2012		22.02.2012	-	3 750 000	-	3 750 000

Leiligheter til salgs i FILIPSTAD grunnkrets nå

30
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
130
dager

Leiligheter solgt i FILIPSTAD grunnkrets siste 3 mnd

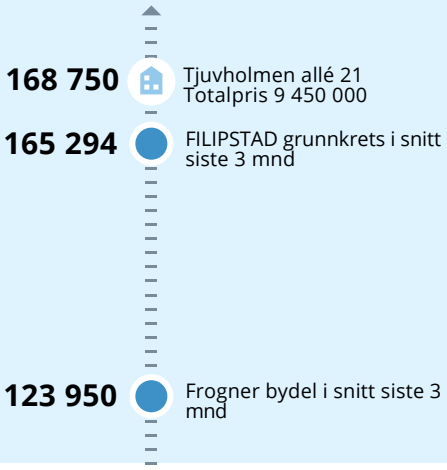
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



etakst®

22.12.2025 Ref **ywko4**

OPPDRAGSGIVER
Jan Anders Jönsson
jan.jonsson10@outlook.com
+467 324 41 044

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 27.11.2025

TJUVHOLMEN ALLÉ 21, 0252 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 210 BNR 44 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FILIPSTAD

Meglers verdivurdering

9 450 000

Ekskl. fellesgjeld

0	9 450 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	5 m²	-	2 m²	-	-
Tomt					988,7 m²	

Byggeår	2012
Soverom	1
Etasje(r)	5
Fellesutgifter/mnd	5393

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Fru Kroghs Brygge 1, 0252 Oslo	08.09.2025	11 400 000	0	11 400 000	2014	60 m²
2	Landgangen 3, 0252 Oslo	10.07.2025	10 400 000	0	10 400 000	2012	58 m²
3	Kavringen Brygge 1, 0252 Oslo	25.09.2025	10 350 000	0	10 350 000	2013	61 m²

Tjuvholmen allé 21 er en moderne 2-roms selveierleilighet med meget flott beliggenhet i byggets 5. etasje. Leiligheten byr på bl.a. heis til leilighetsplan, garasjeplass med elbillader, vannbåren varme inkl. i fellesutgiftene og balansert ventilasjon. I tillegg er leilighetens overflater malt i lyse og tidsriktige fargevalg. I stuen er det store foldedører langs hele veggen som kan åpnes mot en smal balkong. Her kan solen nytes fra morgenen til tidlig ettermiddag.

Innholdsmessig byr leiligheten på innbydende entré, romslig stue i åpen løsning med kjøkkenet, et flott soverom, omkledningsrom, bad med både dusjnisje, badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt et separat toalett. I tillegg har leiligheten en bod og en garasjeplass med elbillader i felles anlegg.

Jon Kvisgaard
Dyve og Partnere AS
jon.kvisgaard@privatmegleren.no
+47 901 42 000

PRIVATMEGLEREN

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Tjuvholmen alle 21, 0252 OSLO

OSLO kommune

gnr. 210, bnr. 44, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 11.12.2025 **Oppdragsnr.:** 14757-2240 **Referansenummer:** PW1436

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig

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

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

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

Selveierleilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 2012. Fundamentert med støpte konstruksjoner antatt med pålefundamenter til havbunn/fast grunn. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong og utfyllende bindingsverk. Fasader av plater og teglstein. Flatt tak tekket med papp/folie el. (ikke besiktiget).

Vindu med 3-lags glass.
Utvendige elektriske screens ved vindu og balkongdør. Vindføler.

Slett entrédør fra byggeår.
Balkongdør (tofløyet foldedør) i alu. med 3-lags glass. Fra byggeår.

Luftebalkong med adkomst fra stue/kjøkken. Stikkontakt, Lys.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett fra byggeår.
Vegger: malte flater
Innvendige tak: malte flater

Takhøyde stue ca. 2,65 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Slette slagdører fra byggeår.

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme WC og bad.

Garderobeinnredning i omkledningsrom.
Garderobeskap i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra byggeår.
Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft ved dører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er stekeovn, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Fliser på gulv.
Flis og malte flater på vegger og i tak.

Balansert avansert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderom.
Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon (sentralt anlegg).

Sentralfyr
Felles opplegg for varmtvann.
Vannbåren varme til radiatorer i soverom og stue/kjøkken.
Fordelerskap i omkledningsrom.

Sikringsskap i omkledningsrom. Dokumentasjon i sikringsskap.

Røykvarsler. Sprinkler. Brannslange.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

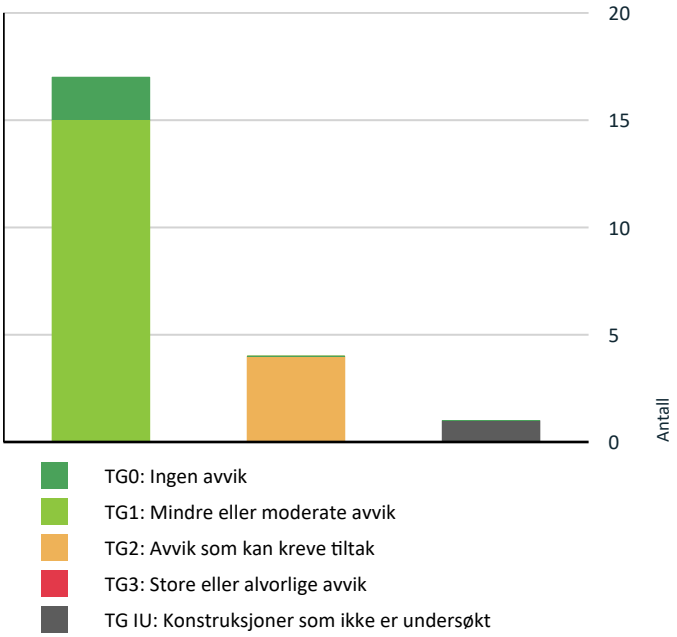
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Overflater - parkett Gå til side

Spesialrom > 5. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu med 3-lags glass.
Utvendige elektriske screens ved vindu og balkongdør. Vindføler.

Vindu fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 1 Dører

Slett entrédør fra byggeår.
Balkongdør (tofløyet foldedør) i alu. med 3-lags glass. Fra byggeår.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen. Sprekk i beslag ved en vrider. Funksjon er ok, men dette bør etterses ved anledning. Noe slitt paning ved entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftebalkong med adkomst fra stue/kjøkken. Stikkontakt. Lys.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - parkett

Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Stedvis knirk i stue/kjøkken og soverom.
• Noe misfarging og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen behov for strakstiltak. Behov for eventuelle tiltak og kostnader må vurderes av den enkelte. For å få TG1 må gulvet byttes.

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom:
Vegger: malte flater
Innvendige tak: malte flater

Takhøyde stue ca. 2,65 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig

må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

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

TG 1 Innvendige dører

Slette slagdører fra byggeår.

Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.

Overflater fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• 2-3 løse mosaikkfliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Løse fliser må påregnes utbedret, men er i hovedsak av estetisk karakter.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Plastsluk under badekar.
Membran ikke kontrollerbart i slukene.

Tilstandsrapport

Membran er en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Innredning og sanitærutstyr fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon. Tilluft ved dører.

5. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra omkledningsrom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

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

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er stekeovn, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom
Fliser på gulv.
Flis og malte flater på vegger og i tak.
Balansert avansert.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygd toalettsisterne, og det er ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderom.
Stoppekraner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon (sentralt anlegg).

TG IU Varmesentral og varmtvann

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

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer i soverom og stue/kjøkken. Fordelerskap i omkledningsrom.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i omkledningsrom.

I henhold til veilederen fra Direktoratet for byggkvalitet, skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Dokumentasjon fra nybygg i sikringsskap.

Samsvarserklæring for "Satt opp lys i stue, byttet spottere på bad, gang, sov og Wallinn closet. Og byttet brytere på stue, bad og sov. Satt opp lysskinner i tak i stue, satt opp stikk bak tv" er fremvist.

Ingen andre kjente arbeider utført etter at det var nytt.
Det anses derfor at det er komplett dokumentasjon på anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler. Sprinkler. Brannslange.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

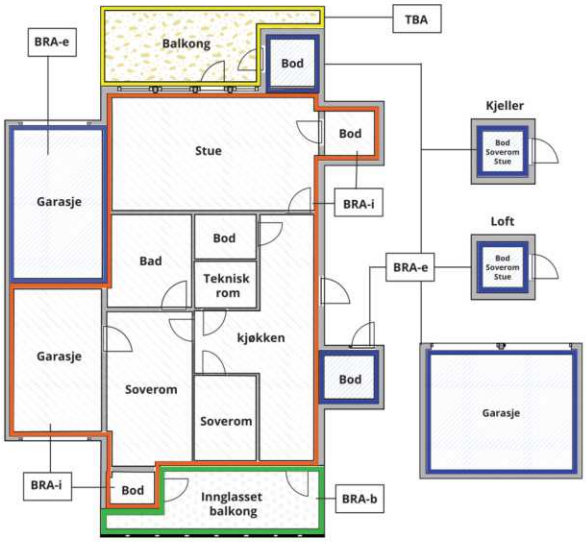
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	56			56	2
Kjeller		5		5	
SUM	**56**	**5**			**2**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Stue/kjøkken, soverom, entré, toalettrom, bad, omkledningsrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Sjakt i omkledningsrom er medtatt i arealberegningen.

Bod i fellesareal som fremvist (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 5 m²

For å komme til bod som er beliggende i felles garasjekjeller må man ut av hovedinngangen og inn en separat adkomst fra gateplan. Boden ligger på 6. kjellerplan.

Luftebalkong målt til ca. 1,5 m² og er medtatt som 2 m² TBA/åpen areal etter avrunding.

Felles takterrasse med heisadkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Downlights og LED-belysning. Dok. med faktura.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	56	0

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Kommentar

Selveierleilighet

Merk følgende vedrørende omkledningsrom: Da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. Rommet er opprinnelig en bod/garderobe.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	44		51	989 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Tjuvholmen alle 21

Hjemmelshaver
Jan Anders Jönsson

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25	56 / 5439	BORI

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - sameiet

5393 pr. mnd.
Det opplyses om økninger ved årsskifte.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

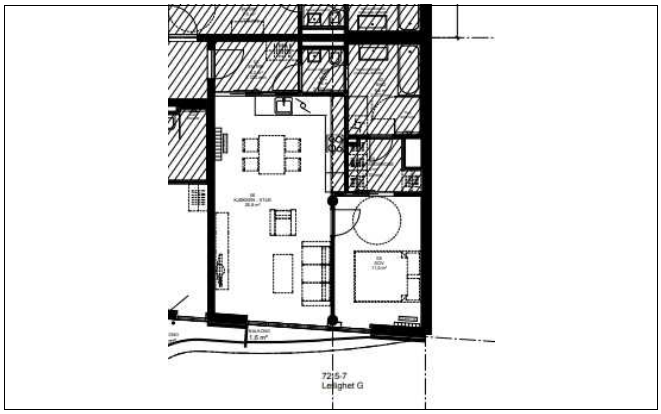
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PW1436

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Andre bilder



Tjuvholmen allé 21 snr 51

5. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251026

Selger 1 navn
Jan Anders Jönsson

Gateadresse
Tjuvholmen allé 21

Poststed	Postnr
OSLO	0252

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 83420234

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251026

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert led downlights på baderom og i gangen samt montert led spotter i stue / kjökken

Arbeid utført av: Elektrofil AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: MER ladeboks an type Schneider

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ligger på sak hos Eiendomsmegler

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felleskostnader öker ved årsskiftet for å dekke inn kostnadsökningar hos underleverantörer og samfunnsutviklingen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251026

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159251026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

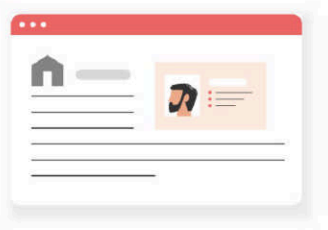
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Jönsson	68b07b2b4161b7cf0d9ce0261b3365979776aae0	08.12.2025 15:52:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251026

- 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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BCH3895
Matrikkel: 301-210/44/0/51
Bruksenhet: H0510
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Jan Anders Jönsson

Adresse:
Tjuvholmen Allé 21,
0252 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM	ELEKTROFIL AS	Elektriker	2024-09-23
NELFO Risikovurdering R1 IM	ELEKTROFIL AS	Elektriker	2024-09-23
NELFO Sluttkontroll R1 IM	ELEKTROFIL AS	Elektriker	2024-09-23

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hansen/Bjørndal Arkitekter AS
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Dato: 04.04.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200809132-77 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TJUVHOLMEN - FELT 7 HUS 71, 72 73	Eiendom:	210/12
Tiltakshaver:	Tjuvholmen KS	Adresse:	Postboks 1333 Vika, 0112 OSLO
Søker:	Hansen/Bjørndal Arkitekter AS	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - TJUVHOLMEN - FELT 7 HUS 71, 72 OG 73

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.04.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Tjuvholmen KS, Postboks 1333 Vika, 0112 OSLO, gb@tjuvholmen.no



REV.	DATO	KORREKSJONER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS
Postboks 6597 Etterstad
0607 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.09.2020
Geir Austad	201920213 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nina Seehusen	

Adresse:	TJUVHOLMEN ALLÉ 21	Eiendom:	210/44/0/0
Tiltakshaver:	TJUVHOLMEN F7 NÆRING AS	Søker:	SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Tjuvholmen allé 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 25.09.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

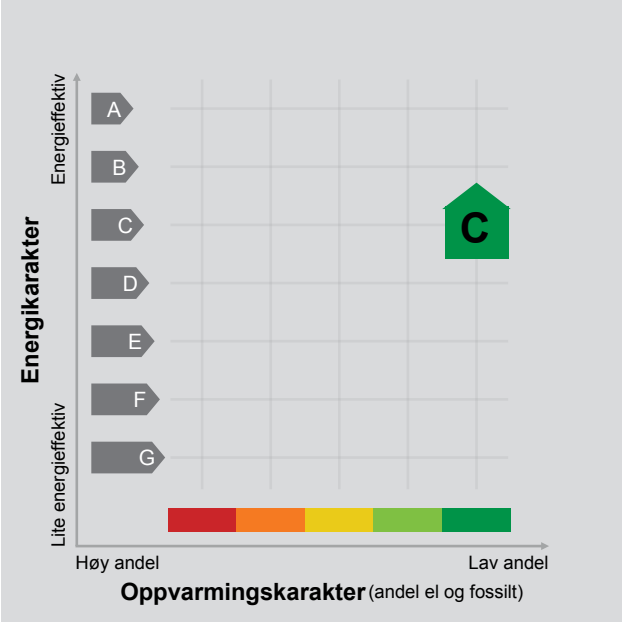
Med vennlig hilsen

Nina Seehusen - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Kopi til:
TJUVHOLMEN F7 NÆRING AS, Postboks 14 Øvre Ullern, 0311 OSLO

ENERGIATTEST

Adresse	Tjuvholmen allé 21
Postnummer	0252
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	51
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300248495
Bruksenhetsnummer	H0510
Merkenummer	c1313698-a155-4d84-8e1d-a42b1e835ce8
Dato	11.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kasper Hancke
TJUVHOLMEN ALLÉ 21

Dato: 08.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523590
8891732

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 44

Vi viser til bestilling av 20251208 for TJUVHOLMEN ALLÉ 21.

GNR. 210 BNR. 44

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.2011.

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

988.7 m²

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

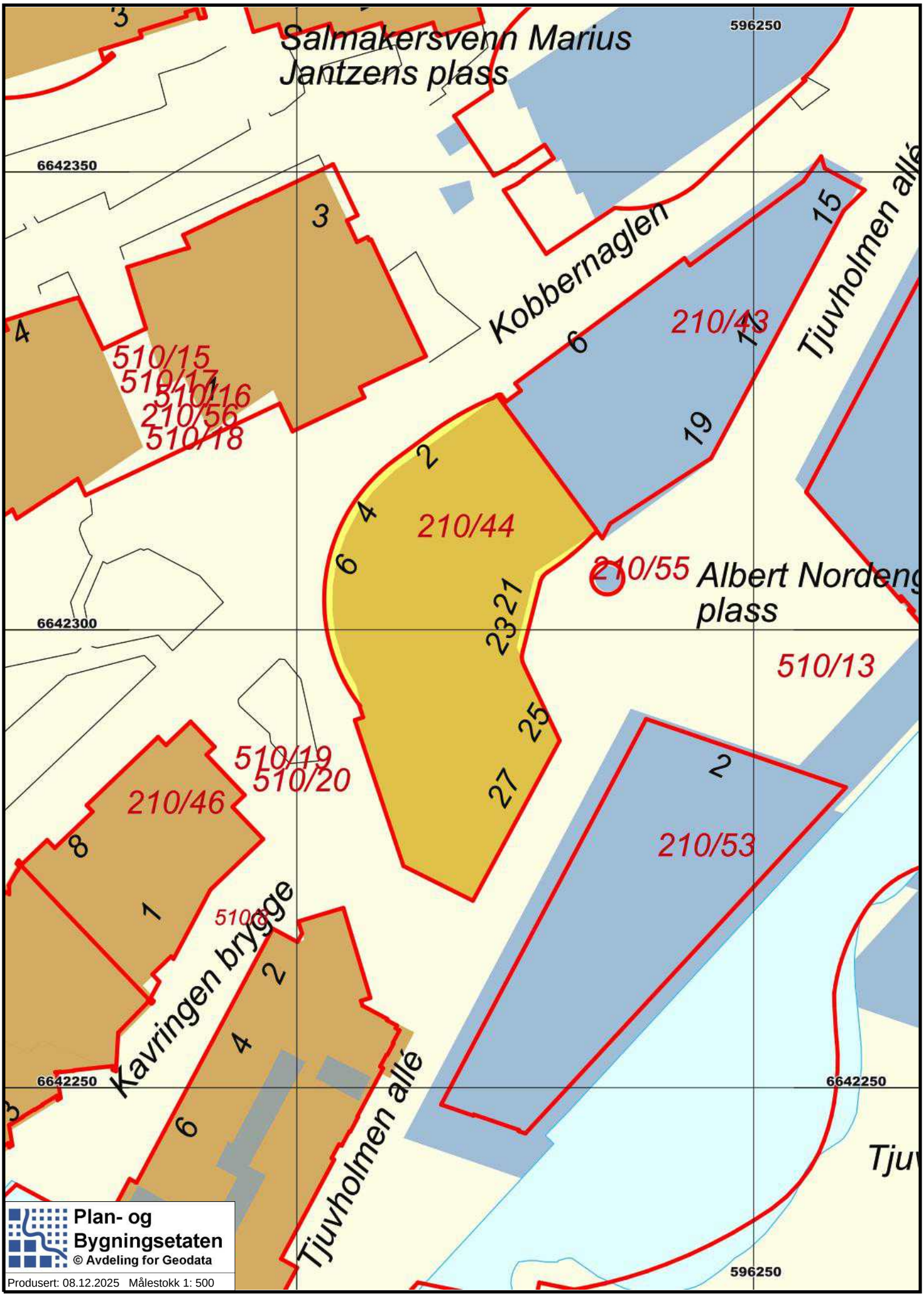
Målestokk= 1: 500.

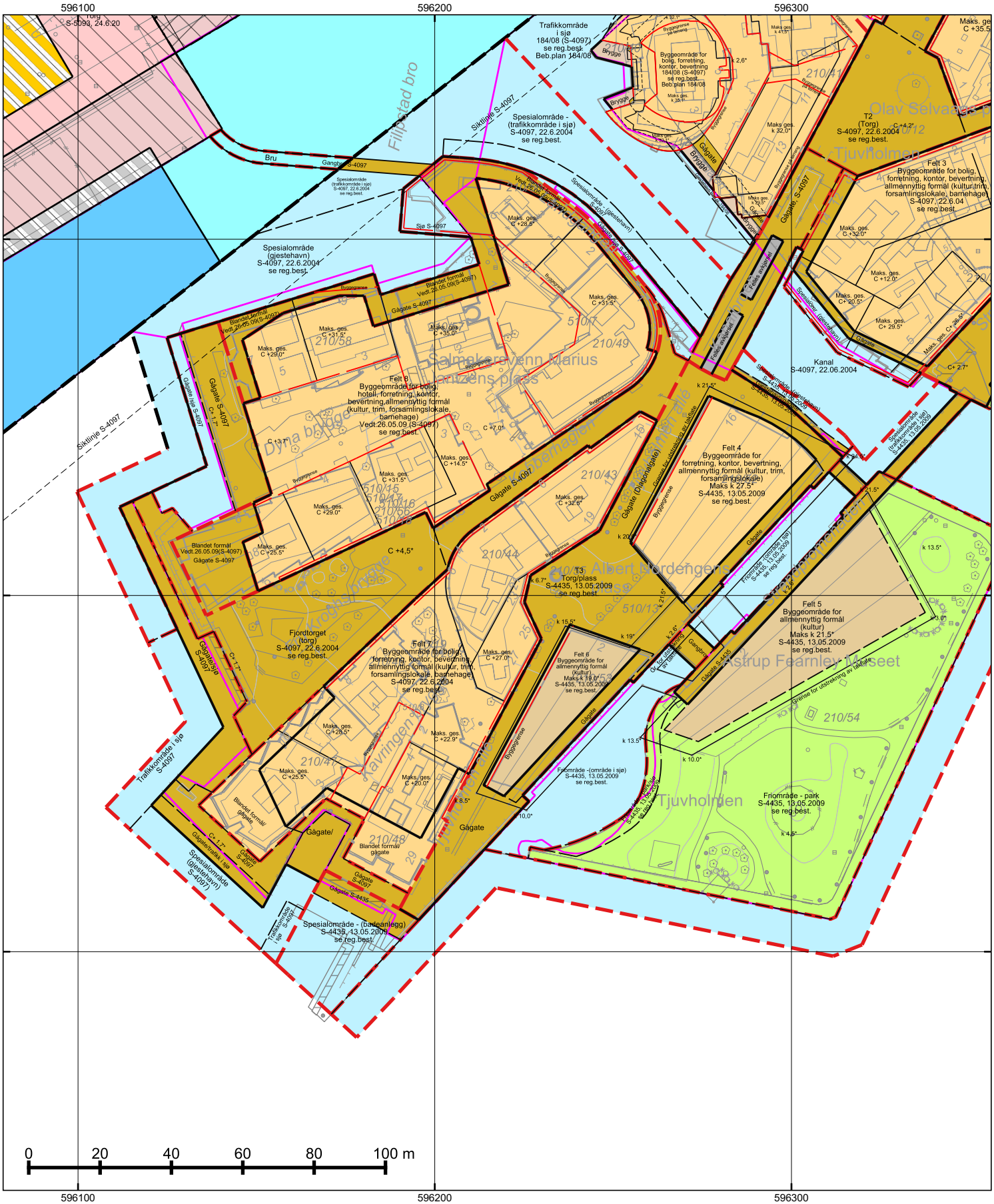
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Salmakersvenn Marius Jantzens plass
596250
6642350
Kobbernaglen
Tjuvholmen allé
15
13
210/43
6
19
3
4
510/15
510/17
510/16
210/56
510/18
2
4
6
210/44
210/55
Albert Nordeng plass
23
21
6642300
510/13
25
27
510/19
510/20
210/46
8
1
2
210/53
Kavringen brygge
2
4
6
Tjuvholmen allé
6642250
6642250
Tju
596250
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.12.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

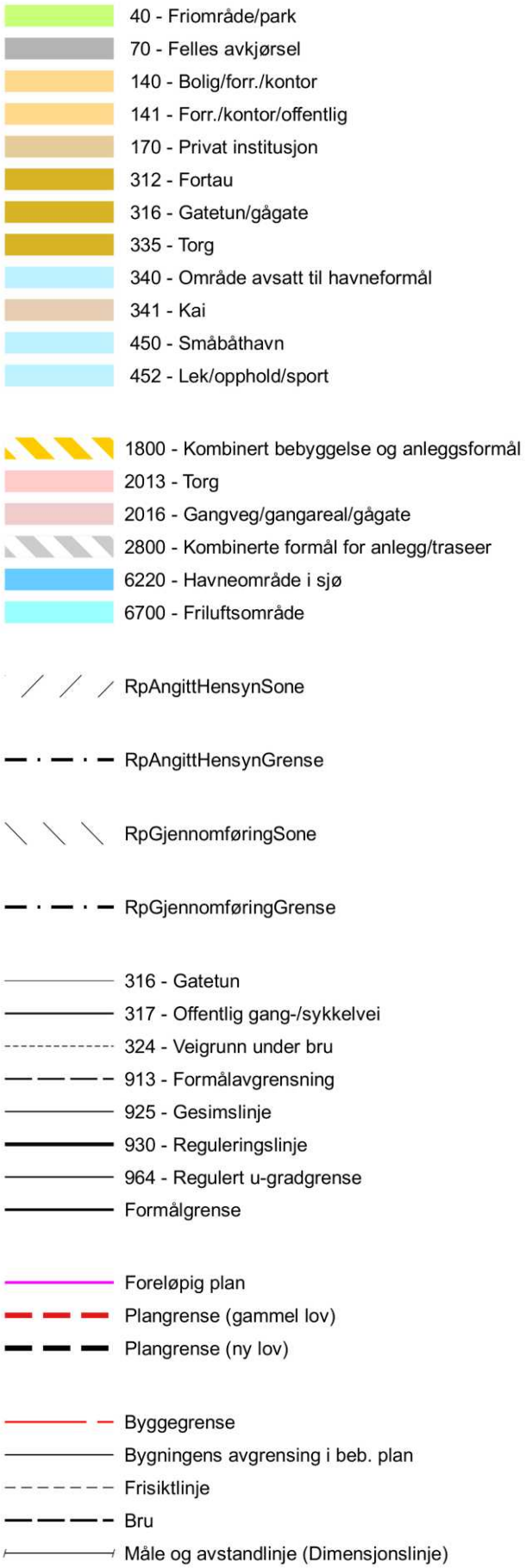
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150652/ 86523590
Adresse: Tjuvholmen allé 21
Gnr/Bnr: 210/44
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Oslo

S-4097

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

Vedtaksdato: 22.06.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200301524

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Temahefter ligger i sak 200601072.

Knytning(er) mot andre planer: 18408, 200301524

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TJUVHOLMEN GNR. 210 BNR. 12 MFL.

§ 1. *Avgrensning*

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

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

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

§ 3. *Plankrav*

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

§ 4. *Generelle bestemmelser*

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

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

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

§ 5. *Utforming*

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

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

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

§ 6. *Felt 1, 2, 3, 4, 7 og 8*

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

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

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

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

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

§ 7. *Felt 5 og 6*

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

§ 8. *Offentlige trafikkområder*

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

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

§ 9. *Friområde (park)*

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

§ 10. Spesialområde (gjestehavn)

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

§ 11. *Fellesområde*

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

§ 12. *Parkering*

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

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

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

§ 13. *Utomhusplan*

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

§ 14. *Rekkefølgebestemmelser*

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

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

plass være ferdigstilt.

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

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

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

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

§ 15. *Oppfølgingsprogram*

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

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

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

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

Generert 08.12.25
Vår ref.: 4208 / 51
Meglers ref.: ikke opplyst

Boligopplysninger

Seksjon	51	**Bolignr**	H0510
Boligselskap	4208 Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25	**Etasje**	5.etg
Adresse	Tjuvholmen allé 21, 0252 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Jan Anders Jönsson	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 08.12.25: kr 5 393,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Felleskostnader Bolig	5 393	5 393	5 393	5 393	5 393	5 393

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4208 Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25 (orgnr. 997947487)
Antall enheter	74
Styrets e-post	tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com
Styreleder	Eivind Schackt (45373282)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 83420234)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	210/44
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 314,00
Formue	kr 22 562,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Parkering: Vi gjør oppmerksom på at det må bestilles egne megleropplysninger på parkeringsseksjoner på Tjuvholmen. Eierskiftegebyr Parkeringsseksjon på Tjuvholmen: kr 1 250,- inkl. mva. pr plass.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 13

Kabel TV/bredbånd: Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 924 05050 eller gjennom deres hjemmeside.

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

Boligperm: Se www.tjuvholmendrift.no for praktisk informasjon. Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboerne på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt generelle spørsmål. Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, samt en effektiv oppfølging av henvendelsen.

Innkalling

til ordinært årsmøte 2025

Tjuvholmen

Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25

Årsberetning/Regnskap

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet.
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet.
- Styret skal anvise fakturaer til betaling.
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: Bori BBL (tidligere Sebra Forvaltning)
Benytt e-post: felleskostnader@bori.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt epost eierskifte@bori.no

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser.
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne.
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning.
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett.
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet.
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet.
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres.
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder).
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Bori BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

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

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

FULLMAKT

Eier av seksjon _____gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____(bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

..... **.....**
(Seksjonseiers underskrift) **(Dato)**

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23 og 25 avholdes med digital avstemming. Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen **tirsdag 20. mai 2025 kl. 12:00**. Styret vil avholde et fysisk møte på **torsdag 22. mai 2025 klokken 18:00** i møterommet Fjord i 9.etg på The THIEF **-** Tjuvholmen for gjennomgang av innkallingen. Alle seksjonseiere vil motta egen e-post med link for avstemning **fredag 23. mai 2025** og avstemningen avsluttes/stenges **mandag 26. mai 2025 kl. 16:00.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.
B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
C) Opptak av navnefortegnelse.
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et overskudd på kr 351.216 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2024/2025 foreslås til kr 215.000 eks. arbeidsgiveravgift. Kostnaden er inkludert i budsjettet for 2025 og styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres iht. avtale med kr 120.000 som inngår i godtgjørelsen.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 215.000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. TILGANG TIL FORSIKRINGSPOLISE – TILLEGG VEDTEKTENES § 2. NYTT 7. LEDD

Forslaget er fremmet av F7 Næring AS v/Selvaag Eiendom AS.

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F7 Næring AS («F7») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

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

F7 Næring AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 7. ledd:

«Alle seksjonseiere kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av seksjonens eier.»

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres i tråd med forslaget.

6. INNSYN REGNSKAP – TILLEGG VEDTEKTENES § 3. NYTT 8. LEDD

Forslaget er fremmet av F7 Næring AS v/Selvaag Eiendom AS.

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F7 Næring AS («F7») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

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

F7 Næring AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 8. ledd:

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

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende vedtak:
Vedtektene endres i tråd med forslaget.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har frem til årsmøtet bestått av 3 medlemmer.

Styreleder:	Eivind Schackt	2026
Styremedlem:	Erik Mandt	2026
Styremedlem:	Sjur Mollestad	2025

Styret har ikke mottatt forslag til kandidater for valg av nytt styremedlem. Styremedlem Sjur Mollestad stiller til gjenvalg for en ny periode.

A) Valg av styremedlem for 2 år

Sjur Mollestad stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Andre som er interessert i å ta på seg styreverv i sameiet, bes melde fra om dette innen tirsdag 20. mai kl. 12:00 slik at navnet på kandidatene blir med i avstemningen som sendes ut.

Næring stiller ingen kandidat til valg.

Oslo, 13.05.2025
Styret
i
Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Deltagelse vil registreres ved din stemmegivning. Digital avstemning leveres innen oppsatt frist.

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 21. mai 2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		**VALGT:**
Styreleder:	Eivind Schackt	2024 (2 år)
Styremedlem:	Erik Arne Mandt	2024 (2 år)
Styremedlem:	Sjur Mollestad	2023 (2 år)

Det ordinære årsmøte 2025 vil bli avholdt med digital avstemming. **Torsdag 22. mai 2025 klokken 18:00** vil det avholdes et fysisk møte i møterommet Fjord i 9.etg på The THIEF – Tjuvholmen hvor styret vil gå igjennom årsberetningen, og seksjonseiere kan stille spørsmål eller kommentere sakene.

Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen tirsdag 20. mai kl. 12:00. Fredag 23. mai 2025 vil alle seksjonseiere motta en e-post med en link hvor dere kan avgi stemme i hver enkelt sak i henhold til innkallingen. Dersom vi har registrert ditt mobilnummer vil du også motta en sms med lenke til avstemmingen. Avstemmingen avsluttes/stenges mandag 26. mai 2025 klokken 18:00

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 75 seksjoner, fordelt på 69 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 44 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997 947 487.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

Vakttelefon 23 11 88 99, e-post: drift@tjuvholmen.no. Se også http://www.tjuvholmendrift.no/ for praktisk informasjon.

BOLIGPERM OG PRAKTISK INFORMASJON

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål. Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen. Bestilling av skilt til postkasser og dører kan også gjøres gjennom https://tjuvholmen-drift.myshopify.com.

Styret lanserte administrasjonssystemet Lettstyrt for sameiet. Systemet inkluderer en hjemmeside som dere finner på https://ta21.no/. Vi har lagt opp mye praktisk informasjon for alle beboere, og legger ut løpende oppdateringer. Alle beboere kan henvende seg til styret fra denne hjemmesiden under kontakt/samtale i menyen oppe til venstre. Vi påminner de som leier ut sine seksjoner til å informere styret om leietakere så det kan legges inn navn, epost og mobil slik at de kan motta informasjon som sendes ut fra styret.

Styrets e-post tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com er fremdeles i drift, men vi ser gjerne at henvendelser sendes gjennom den nye hjemmesiden, da dette gjør oppfølgingen enklere.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte seksjon, er det styrets plikt å gjøre seksjonseier og/eller bruker oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punkt i årsberetningen.

Sameiet har en avtale om teknisk drift og -forvaltning/driftsavtale med Tjuvholmen Drift AS som håndterer nødvendige internkontroller. For å sikkerstille at lover og regler blir fulgt har sameiet innhentet et tilbud på en brannvernsavtale med Newsec Project AS som inkluderer årlig kontroll av følgende: branndokumentasjon, branntegninger, periodiske rutiner, branninstrukser, serviceavtaler, kontroll- og servicerapporter, intern avvikshåndtering, brannteknisk befaring på eiendommen med stikkprøvebasert gjennomgang av brannteknisk tilstand og vurdering av status på eiendom mot rapporteringer i FDV-system og avviksrapportering fra brannrunde direkte i Plania / FDV-system. Kostnaden for dette arbeidet er kr. 11.000 + mva pr år.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har forlenget avtalen med Telia Norge AS med en ny 3-års avtale fra 1. mai 2025 som inkluderer økt hastighet til 250Mbps, og større fleksibilitet hvor seksjonseiere individuelt kan velge ulike hastigheter og TV innehold innenfor avtalen. Kostanden er den samme som tidligere og vil ikke økes før 1. januar 2027. Nærmere informasjon finnes på sameiets hjemmeside under praktisk info.

Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 924 05050 eller gjennom deres hjemmeside https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/kontaktskjema/

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420234. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Sameiet har på nytt fått en større økning i forsikringspremien for innværende år (+31%) sammen med alle andre sameier på Tjuvholmen. Forsikringsavtalen med Gjensidige er forhandlet samlet for hele Tjuvholmen, og årsaken til økningen er et stort antall skader gjennom mange år hvor premiene må reguleres. For perioden 1. november 2023 til 2024 var den totale utbetalingen for skader høyere sammenlignet med innbetalt premie på Tjuvholmen.

Brukerforum har ikke vært fornøyd med arbeidet som ble utført av forsikringsmegler Marsh som ble byttet ut mot Søderberg & Partners i 2024 etter en gjennomgang og anbudsrunde. Søderberg & Partners vil gjennomføre anbudsrunde med forsikringsselskapene i 2025.

Egenandelen pr. skade var kr 10.000,- i 2024 og sameiet har for tilfellet 4 forsikringssaker under behandling, en sak ble avsluttet i 2025.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret i sameiet og til Tjuvholmen Drift. Styret kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller at leietaker har tilsvarende forsikring.

ÅRSOPPGAVE – LIGNINGSVERDI – EIENDOMSSKATT

Seksjonseier har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten. Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

ENERGIMERKING AV BOLIG
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

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

Eiere av TI er:
Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Kim Andre Syvertsen (Newsec).

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

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

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

4. STYRETS ARBEID

Styret i Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 (Sameiet) har bestått av Eivind Schackt som leder, og styremedlemmene Sjur Mollestad og Erik Arne Mandt.

Det har vært avholdt 4 styremøter. I tillegg har styret hatt tett kommunikasjon inkl. pr epost og

telefon. Styreleder har deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum (BF), og 4 møter i Kontaktutvalget (KU). Styret har vært løpende oppdatert om arbeidet.

Gjennomførte og pågående arbeider/prosjekt:
Styret har fortsatt arbeidet med ødelagte balkonglass i hus 73, og har hatt 3 runder med montering av glass siste året. Det har vært store utfordringer med både produksjon og montering av glassene som har medført at produsenten nå kun produserer nye glass så sant de mottar de gamle som mal. Denne våren har de fleste glassene kommet på plass og det mangler kun 3 stk som er satt i bestilling. De fleste glassene er forsikringssaker eller krav mot utbygger hvor kostnaden er dekket, men det er også byttet noen mindre fasadeglass med falmet laminering som dekkes av sameiet.

Utbedring av betongfuger i hus 72 ble avsluttet i 2024. Det som gjenstår er en sprekk i en betongplate på en balkong som vil bli utbedret samtidig som bytte av de siste glassene. Entreprenøren Byggimpuls sjekket balkonger for lignende skader og det er ikke avdekket andre tilfeller.

Som tidligere informert har styret utarbeidet en tilstandsrapport hvor det kun fremgikk mindre skader/avvik som styret har fulgt opp.

Inngangspartiet ble malt om og det ble gjort flekkmaling av trappehuset i 2024. Ny gjennomgang vil gjennomført i 2025.

Styret har det siste fått flere henvendelser hvor vinduer og dører ikke fungerer som de skal. Det er gjennomført vedlikehold av beboere som er deres ansvar, men sameiet fikk dekke kostnaden for bytte av en dør hvor det ikke var mulig å ta tak i reservedeler. Vi vil påminne alle at det er viktig å smøre/olje alle bevegelige deler minst 2 ganger i året, samt gjennomføre service hvis det er nødvendig slik at de holder forventet levetid.

Øvrig arbeide:
Som tidligere informert er sameiet tilknyttet til Tjuvholmen Energi AS (TE) som leverer fjernvarme til sameiet (varme og varmtvann). TE eies av Selvaag Eiendom til 100%. Leveransen er regulert i en tinglyst avtale som løper frem til 20.11.2025, og er basert på samme pris pr kWt som leveres fra Celsio/Hafslund til øvrige sameier på Tjuvholmen. TE mottar ikke strømstøtte, men sameiet får strømstøtte direkte fra NVE. Totalt har sameiet mottatt kr 141.115 i støtte fra NVE.

Styret vil starte forhandlinger med Tjuvholmen Energi i løpet av året som sikrer fremtidige leveranser og konkurransedyktige priser. I det tilfelle en slik avtale blir vanskelig, vil styret igjen vurdere å bygge om i fjernvarmesentralen med direkte leveranse fra Hafslund Celsio som presentert tidligere. Ved eventuell ombygning vil saken presenteres årsmøtet for godkjenning.

Utkikkstårnet Tjuvtitten har fått byttet ødelagte glass. Multiconsult jobber med en vurdering av tilstanden til tårnet og risikoen for tilsvarende hendelser. Styret har ikke mottatt en kopi rapporten, men har bekreftet at det jobbes med saken.

Det har vært mye uønsket parkering utenfor hotellet og Åpent Bakeri som til tider skaper store trafikale problemer. Det har også vært en ulykke i området pga. dårlig oversikt. På vegne av Tjuvholmen Parkering har OnePark installert kameraer i hele området som nå blir en avgifts belagt sone for å få ned unødvendig parkering - området er også skiltet. Kostanden vil være kr 200 pr påbegynt 30 min etter 15 min karenstid.

Manglende toaletter for besøkende har vært et gjentagende problem på Tjuvholmen med midlertidig toalett ved museene. Det er utarbeidet en løsning med permanente toaletter ved kiosken til Paradis (i nærheten av Joker) som er finansiert av næring. Saken er under behandling hos Plan og Bygningsetaten.

Vedlikehold Tjuvholmen:
Tjuvholmen Infrastruktur (TI) har utarbeidet en tilstandsrapport for Tjuvholmen hvor hensikten har vært å kartlegge fremtidig vedlikeholdsbehov. Dette omfatter primært områder hvor TI er ansvarlig grunneier, og ikke sameienes egne bygninger. Rapporten er basert på visuell befaring (nivå 1) og det er tatt frem estimerte kostnader for de ulike vedlikeholdstiltakene over tid.

Oppsummert viser rapporten et større fremtidig vedlikeholdsbehov på Tjuvholmen de neste 10 årene. Den store kostnadsdriveren er bærende konstruksjoner, og estimatene som er tatt frem er et første utkast som vil endre seg når nærmere undersøkelser og vurderinger blir gjennomført sammen med innhenting av anbud mm. En presentasjon av rapporten er vedlagt.

Arbeidet har startet i 2025, og TI har lagt inn kostnadsdekning i sitt budsjett for dette arbeidet. Totalt er vedlikeholdsbudsjettet for TI i 2025 er 19,7MNOK mot 9,8MNOK i 2024. Vedlagt innkallingen er et skriv fra TI som beskriver bakgrunnen og de største postene for vedlikehold i 2025. Dette er primært arbeider med membran, målerstruktur og varmekabler.

Utbygging Filipstad:
Som de fleste er kjent med planlegges det utbygging av Filipstad hvor det skal bygges en ny bydel i ulike etapper. Her følger en link om prosjektet https://haveiendom.no/filipstad/, og presentasjoner fra informasjonsmøte 23. april 2025 vedrørende detaljreguleringen av området finnes her https://haveiendom.no/wp-content/uploads/250423_Filipstad_informasjonsmote_Hav-Eiendom_Filipstad-Infrastruktur.pdf

Som en del av reguleringsplanen er det vedtatt at det skal etableres en bro fra Filipstad over til Tjuvholmen. Det kan medføre mere besøkende og slitasje på Tjuvholmen. Tjuvholmen er privateid område og har ingen kommunal støtte hvor økte kostander for vedlikehold må bekostes av beboere og næring. Det er gjort flere forsøk på å få bidrag fra kommunen da Tjuvholmen allerede godt besøkt, de har alle blitt avvist. Siste forsøk ble gjort i 2024.

Når det nå skal bygges en bro over til Tjuvholmen har sameiet fremmet en sak for Kontaktutvalget og Tjuvholmen Infrastruktur hvor en bidragsordning må komme på plass. TI meldte inn denne saken før høringsfristen gikk ut 9. mai. Dette vil være en lang prosess, men skal følges opp.

Husordensregler og vedtekter:
Styret minner om sameiets vedtekter og husordensordensregler. Er det noen brudd på ordensreglene så vi ber alle være oppmerksomme på disse som er til for å ivareta sameiets interesser og alles trivsel i sameiet.

Det har vært noen rapporterte ordensproblemer siste året, men ingen større saker. Styret har fulgt opp løpende.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Årets resultat fremgår av regnskapet for 2024 og utgjør et overskudd på kr 351.216 som er bokført mot sameiets egenkapital.

Regnskapsprinsippet er endret i 2024 hvor andel overskudd/underskudd for næring er avregnet i resultatet så overskuddet på kr 351.216 er kun bolig sin andel. Næring sin andel utgjør et overskudd på kr 108.109 så det samlede overskuddet for hele sameiet var kr 459.435 i 2024. Det er vedlagt avdeligsregnskap før og etter avregning for næring hvor dette fremgår.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Likviditeten til sameiet er god.

Inntektene (eks. finansinntekter) i 2024 var totalt kr 5.737.431 som er noe lavere sammenlignet med budsjett.

Driftskostnadene i 2024 var totalt kr 5.416.748 som er kr 104.545 lavere mot budsjett. Sameiet mottok en ekstra faktura fra Tjuvholmen Infrastruktur på 235 TNOK for økt vedlikehold i 2024, men har også mottatt 135 TNOK i strømstøtte fra NVE, disse postene var ikke i budsjettet.

Sameiet hadde noen større vedlikeholdskostnader hvorav utbedring av fuger i hus 72 utgjorde 258 TNOK, og bytte av en terrassedør 90,5 TNOK.

Forsikringskostnaden økte igjen i 2024 og utgjorde totalt kr 367 TNOK. Premieøkningen i 2025 er 31% sammenlignet med 2024.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.), kostnader for varme og strøm som faktureres fra TI iht. faktisk forbruk, og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).

Styret har hatt fokus på besparinger og har fulgt kostnadsutviklingen nøye som tidligere.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning. Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

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

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

6. BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2025. Budsjettet fremgår i kolonnen lengst til høye i regnskapet for orientering og er basert på en økning av felleskostnader for bolig på 9%.

Oversikten inkluderer sameiets andel for økt for vedlikehold fra TI (se punkt 4. Styrets arbeide og Vedlikehold Tjuvholmen) som totalt utgjør 896TNOK.

Budsjettet inkluderer også vedlikeholdskostnader i sameiet på kr 381.250 som består av ekspansjonskammer for varmtvann/bytte av ventiler, nytt nødstrøms batteri og henteknapp til heisen, vedlikehold av innervegger og tepperens, bytte av fasadeglass og tepperens.

Budsjettet gir et forventet årsresultat for sameiet på kr 120.674.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE
Renovasjonsavgiften økes med 3% i 2025.
Vann- og avløpsavgiften økes med 16% i 2025.

TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR KOSTNADER
Budsjettet for Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) viser at kostnadene i TI øker med 6,1 % som inkluderer kostnader for energi.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn en generell prisstigning/lønnsvekst. Styrehonorar er satt til samme nivå som 2024.

Oslo, 13.05.2025

Styret i
Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25

Eivind Schackt /s/
Styreleder

Erik Arne Mandt /s/
Styremedlem

Sjur Mollestad /s/
Styremedlem

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 691 913	5 397 360	5 798 284	6 291 049
Annen driftsinntekt	2	45 518	1 028 783	0	0
Sum driftsinntekter		**5 737 431**	**6 426 143**	**5 798 284**	**6 291 049**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	204 693	299 988	249 713	243 400
Konsulenttjenester	4	1 479 392	1 378 726	1 479 282	1 477 875
Kontingenter	5	3 100	2 900	3 000	3 500
Rep og vedlikehold	6	1 201 591	916 160	810 170	1 978 500
Forsikringer		366 808	302 785	336 010	455 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	433 179	374 977	417 824	140 000
Energi og fyring	8	913 412	970 779	1 418 938	1 024 000
Kabel-TV og telefoni	9	340 287	308 737	327 592	330 000
Driftskostnader	10	401 932	336 542	388 538	299 500
Leiekostnader		47 022	37 208	46 675	0
Andre driftskostnader	11	25 331	29 059	43 551	218 500
Sum driftskostnader		**5 416 748**	**4 957 860**	**5 521 293**	**6 170 375**
Driftsresultat før finansposter		**320 683**	**1 468 283**	**276 991**	**120 674**
Finansielle poster					
Finansinntekt		30 533	25 649	0	0
Finanskostnad		0	679	0	0
Sum finansposter		**30 533**	**24 969**	**0**	**0**
Årsresultat		**351 216**	**1 493 252**	**276 991**	**120 674**
Overført til annen egenkapital	13	351 216	1 493 252	0	0
Sum disponering		**351 216**	**1 493 252**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		440 625	76 930
Kundefordringer		577 064	187 445
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 393 969	1 837 482
Skattetrekkkonto	12	18 000	0
Sum omløpsmidler		**2 429 658**	**2 101 857**
SUM EIENDELER		**2 429 658**	**2 101 857**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	2 176 203	1 890 235
Sum egenkapital		**2 176 203**	**1 890 235**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 686	48 216
Annen kortsiktig gjeld	14	131 769	163 406
Sum kortsiktig gjeld		253 455	211 622
Sum gjeld		**253 455**	**211 622**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 429 658**	**2 101 857**

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25

Eivind Schackt Styrets leder	Erik Arne Mandt Styremedlem	Sjur Anders Heltzen Mollestad Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	5 030 246	4 657 356	5 028 485	5 481 049
Felleskostnader næring	769 796	740 004	769 799	810 000
Avregning felleskostnader	-108 129	0	0	0
Sum felleskostnader	**5 691 913**	**5 397 360**	**5 798 284**	**6 291 049**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	45 518	1 028 783	0	0
Sum andre driftsinntekter	**45 518**	**1 028 783**	**0**	**0**

Andre inntekter består av viderefakturert vindusvask vår 2024 og foreldet kundefordring.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	180 018	264 033	219 398	214 000
Arbeidsgiveravgift	24 675	35 955	30 315	29 400
Sum lønnskostnader	**204 693**	**299 988**	**249 713**	**243 400**

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	13 871	14 479	17 048	20 000
Forretningsførerhonorar	120 359	160 419	160 356	120 375
Andre forvaltningstjenester	4 620	14 397	0	0
Teknisk bistand	909 643	831 874	935 626	838 500
Vakthold	349 342	331 505	358 006	463 000
Annen fremmed tjeneste	81 557	26 053	8 246	36 000
Sum konsulenttjenester	**1 479 392**	**1 378 726**	**1 479 282**	**1 477 875**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	3 100	2 900	3 000	3 500
Sum kontingenter	**3 100**	**2 900**	**3 000**	**3 500**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	623 570	375 394	242 891	356 250
Vedlikehold VVS	15 737	18 253	46 514	117 250
Vedlikehold elektro	171 191	183 299	194 522	52 000
Vedlikehold utvendig anlegg	124 099	150 756	113 306	311 000
Vedlikehold heis	126 772	63 429	94 520	28 000
Vedlikehold ventilasjon	77 312	57 271	51 645	0
Vedlikehold brannsikring	62 910	67 759	66 772	156 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	0	958 000
Sum vedlikeholdskostnader	**1 201 591**	**916 160**	**810 170**	**1 978 500**

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

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	383 788	308 779	357 835	140 000
Renovasjon	49 391	66 197	59 989	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**433 179**	**374 977**	**417 824**	**140 000**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	230 170	368 624	479 745	477 000
Fjernvarme	589 199	492 787	840 634	547 000
Vannbåren varme (kjøling)	94 043	109 368	98 559	0
Sum energi og fyring	**913 412**	**970 779**	**1 418 938**	**1 024 000**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	307 718	293 923	310 000	320 000
Telefon	32 569	14 814	17 592	10 000
Sum kabel-TV og telefoni	**340 287**	**308 737**	**327 592**	**330 000**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	81 286	79 246	109 874	0
Renholdstjenester	245 858	196 435	200 323	299 500
Snøbrøyting/strøing/feiing	74 788	60 861	78 341	0
Sum driftskostnader	**401 932**	**336 542**	**388 538**	**299 500**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	2 290	1 910	1 869	2 000
Søppeltømming/container	0	0	0	168 000
Inventar	5 096	8 358	12 782	0
Arbeidsklær og verneutstyr	1 570	1 550	0	0
Annet driftsmateriale	-14 018	-12 846	0	22 000
Kontorrekvisita	0	0	275	0
Lisenser/software	14 145	18 717	16 875	15 000
Generalforsamling/årsmøte	13 250	8 370	8 750	11 500
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	0
Sum andre driftskostnader	**25 331**	**29 059**	**43 551**	**218 500**

Note 12 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	18 000	0
Sum skattetrekkonto	**18 000**	**0**

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 890 235	251 227
Tilført til/fra EK fra årets resultat	351 216	1 493 252
Avgang/tilskudd næring	-65 248	145 756
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 176 203	1 890 235
Annen egenkapital 31.12	2 176 203	1 890 235
Sum egenkapital 31.12	**2 176 203**	**1 890 235**

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	18 000	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	5 640	0
Forskudd fra kunder	0	101 390
Annen kortsiktig gjeld	0	62 016
Avregning næring skyldig	108 129	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**131 769**	**163 406**

Note Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 890 235**	**251 227**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	351 216	1 493 252
Avgang/tilskudd næring	-65 248	145 756
B. Årets endring i arbeidskapital	285 968	1 639 008
C. Arbeidskapital 31.12	**2 176 203**	**1 890 235**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 429 658	2 101 857
- Kortsiktig gjeld	253 455	211 622
= Arbeidskapital 31.12	**2 176 203**	**1 890 235**

4208 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Schackt, Eivind	**2025-05-16**

Identifikasjon

bankID Schackt, Eivind

Navn	Dato
Mollestad, Sjur A Heltzen	**2025-05-16**

Identifikasjon

bankID Mollestad, Sjur A Heltzen

Navn	Dato
Mandt, Erik Arne	**2025-05-16**

Identifikasjon

bankID Mandt, Erik Arne

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

Avdelingsregskap: Fordelt resultat før avregning til næring

4208 Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25
Resultat 2024 fordelt

Konto	Bolig	Næring	Total
3600 - Generelle Felleskostnader	- 5 030 246,00		- 5 030 246,00
3601 - Felleskostnader næring		- 769 796,00	- 769 796,00
3650 - Andre inntekter	- 45 518,00		- 45 518,00
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	156 976,00	23 042,00	180 018,00
5400 - Arbeidsgiveravgift	21 516,60	3 158,40	24 675,00
6200 - Elektrisitet (strøm)	245 723,34	- 15 552,89	230 170,45
6201 - Fjernvarme	469 909,00	119 290,00	589 199,00
6203 - Vannbåren varme	5 862,00	88 181,00	94 043,00
6315 - Skadedyrbekjempelse	1 997,00	293,00	2 290,00
6380 - Vaktmestertjenester	71 567,00	9 719,00	81 286,00
6381 - Renholdstjenester	236 737,35	9 121,00	245 858,35
6382 - Snøbrøyting/strøing/feiing	65 218,00	9 570,00	74 788,00
6490 - Annen leiekostnad	41 005,00	6 017,00	47 022,00
6540 - Inventar	4 444,00	652,00	5 096,00
6570 - Arbeidsklær og verneutstyr	1 369,00	201,00	1 570,00
6590 - Annet driftsmateriale	- 12 224,24	- 1 793,76	- 14 018,00
6601 - Vedlikehold bygg	543 759,70	79 810,69	623 570,39
6602 - Vedlikehold VVS	13 723,00	2 014,00	15 737,00
6603 - Vedlikehold elektro	151 740,72	19 450,66	171 191,38
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	108 218,93	15 880,07	124 099,00
6605 - Vedlikehold heis	121 508,89	5 263,00	126 771,89
6613 - Vedlikehold ventilasjon	68 046,84	9 265,16	77 312,00
6614 - Vedlikehold brannsikring	56 065,93	6 843,60	62 909,53
6616 - TI kostnader	0,01	- 0,01	-
6701 - Revisjon	12 096,00	1 775,00	13 871,00
6710 - Forretningsførerhonorar	104 953,05	15 405,95	120 359,00
6711 - Andre forvaltningstjenester	4 028,64	591,36	4 620,00
6730 - Teknisk bistand	793 229,69	116 412,96	909 642,65
6735 - Vakthold	304 639,00	44 703,00	349 342,00
6790 - Annen fremmed tjeneste	71 120,00	10 437,00	81 557,00
6810 - Lisenser/software	14 145,00		14 145,00
6874 - Generalforsamling/årsmøte	11 554,00	1 696,00	13 250,00
6950 - Kabel TV/bredbånd	307 717,94		307 717,94
6951 - Telefon	28 401,00	4 168,00	32 569,00
7412 - Andre kontingenter	2 703,20	396,80	3 100,00
7500 - Forsikringspremie	319 857,94	46 950,38	366 808,32
7740 - Øredifferanser	- 1,76	- 0,26	- 2,02
7750 - Kommunale avgifter	373 419,00	10 369,00	383 788,00
7754 - Renovasjon	27 530,00	21 861,00	49 391,00
7770 - Bank og kortgebyrer	2 616,00	384,00	3 000,00
8050 - Renteinntekter bank	- 2 779,73	- 408,03	- 3 187,76
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	- 151,20	- 22,20	- 173,40
8072 - Kundeutbytte	- 23 693,98	- 3 478,02	- 27 172,00
Total	- 351 216,14	- 108 129,14	- 459 345,28

Avdelingsregnskap: Fordelt resultat etter avregning til næring

4208 Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25
Resultat 2024 fordelt

Konto	Bolig	Næring	Total
3600 - Generelle Felleskostnader	- 5 030 246,00		- 5 030 246,00
3601 - Felleskostnader næring		- 769 796,00	- 769 796,00
3648 - Avregning felleskostnader		108 129,14	108 129,14
3650 - Andre inntekter	- 45 518,00		- 45 518,00
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	156 976,00	23 042,00	180 018,00
5400 - Arbeidsgiveravgift	21 516,60	3 158,40	24 675,00
6200 - Elektrisitet (strøm)	245 723,34	- 15 552,89	230 170,45
6201 - Fjernvarme	469 909,00	119 290,00	589 199,00
6203 - Vannbåren varme	5 862,00	88 181,00	94 043,00
6315 - Skadedyrbekjempelse	1 997,00	293,00	2 290,00
6380 - Vaktmestertjenester	71 567,00	9 719,00	81 286,00
6381 - Renholdstjenester	236 737,35	9 121,00	245 858,35
6382 - Snøbrøyting/strøing/feiing	65 218,00	9 570,00	74 788,00
6490 - Annen leiekostnad	41 005,00	6 017,00	47 022,00
6540 - Inventar	4 444,00	652,00	5 096,00
6570 - Arbeidsklær og verneutstyr	1 369,00	201,00	1 570,00
6590 - Annet driftsmateriale	- 12 224,24	- 1 793,76	- 14 018,00
6601 - Vedlikehold bygg	543 759,70	79 810,69	623 570,39
6602 - Vedlikehold VVS	13 723,00	2 014,00	15 737,00
6603 - Vedlikehold elektro	151 740,72	19 450,66	171 191,38
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	108 218,93	15 880,07	124 099,00
6605 - Vedlikehold heis	121 508,89	5 263,00	126 771,89
6613 - Vedlikehold ventilasjon	68 046,84	9 265,16	77 312,00
6614 - Vedlikehold brannsikring	56 065,93	6 843,60	62 909,53
6616 - TI kostnader	0,01	- 0,01	-
6701 - Revisjon	12 096,00	1 775,00	13 871,00
6710 - Forretningsførerhonorar	104 953,05	15 405,95	120 359,00
6711 - Andre forvaltningstjenester	4 028,64	591,36	4 620,00
6730 - Teknisk bistand	793 229,69	116 412,96	909 642,65
6735 - Vakthold	304 639,00	44 703,00	349 342,00
6790 - Annen fremmed tjeneste	71 120,00	10 437,00	81 557,00
6810 - Lisenser/software	14 145,00		14 145,00
6874 - Generalforsamling/årsmøte	11 554,00	1 696,00	13 250,00
6950 - Kabel TV/bredbånd	307 717,94		307 717,94
6951 - Telefon	28 401,00	4 168,00	32 569,00
7412 - Andre kontingenter	2 703,20	396,80	3 100,00
7500 - Forsikringspremie	319 857,94	46 950,38	366 808,32
7740 - Øredifferanser	- 1,76	- 0,26	- 2,02
7750 - Kommunale avgifter	373 419,00	10 369,00	383 788,00
7754 - Renovasjon	27 530,00	21 861,00	49 391,00
7770 - Bank og kortgebyrer	2 616,00	384,00	3 000,00
8050 - Renteinntekter bank	- 2 779,73	- 408,03	- 3 187,76
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	- 151,20	- 22,20	- 173,40
8072 - Kundeutbytte	- 23 693,98	- 3 478,02	- 27 172,00
8800 - Årsresultat	351 216,14		351 216,14
Total	- 0,00	- 0,00	0,00

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25 som viser et overskudd på NOK 351 216. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.05.2025

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.

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

Lillestrøm, 19. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.05.2025 09:38:52

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

newsec

Vedlikeholdsbehov Tjuvholmen Infrastruktur

Tjuvholmen Infrastruktur, 2024



10 October 2024

Newsec

Engasjerte for å finne bærekraftige og langsiktige løsninger

Kort om Newsec

- Newsec er et tjenesteselskap innen eiendom, som tilbyr interessenter et fullt spekter av tjenester innenfor forretningsområdene Property Asset Management (PAM), Advisory, Investment Management, Energy Transition, og Digital Accelerator.
- Newsec har en ledende posisjon på markedet over de syv nordiske og baltiske markedene.
- Vår visjon er å transformere eiendom. For oss i Newsec betyr bærekraft å være i stand til å møte fremtidens utfordringer. Vi tror at fremtidens måte å drive virksomhet på vil være basert på langsiktig verdiskapning med bærekraft som en forutsetning.
- Vi erkjenner at bærekraftige faktorer har direkte innvirkning på vår langsiktige prestasjon og suksess. Derfor fokuserer vi i Newsec vårt bærekraftsarbeid på å implementere konkrete mål og initiativer innen sosial bærekraft, miljømessig bærekraft og etisk forretningsdrift.
- Denne presentasjonen er utarbeidet i samråd med Tjuvholmen Drift og Tjuvholmen Infrastruktur for å lage grove anslag for vedlikeholdsbehov i fremtiden. Rapport og presentasjon baserer seg på enkel visuell befaring, og øvrige tiltak som bør forventes basert på kjente levetider for strukturelle konstruksjoner og tekniske installasjoner.



Utarbeidet av Newsec Project I samråd med TI og TD

Remi Giskås
Avdelingsleder Newsec Project

Ansvarlig for utarbeidelse av rapport og presentasjon.

Gustav Aas Rye
Daglig leder Tjuvholmen Drift

Bestiller og støttefunksjon for utarbeidelse av rapport

Trond Harald Lindhagen
Teknisk forvalter

Støttefunksjon for utarbeidelse av rapport

Svein Arne Hagelund
Daglig Leder Tjuvholmen infrastruktur

Støttefunksjon for utarbeidelse av rapport

2 700	Antall ansatte i Newsec
680 mrd NOK	Under dedikert forvaltning

Bakgrunn



Newsec Project ble forespurt for å bistå med utarbeidelse av tilstandsrapport for alle arealer Tjuvholmen Infrastruktur og Tjuvholmen Drift betjener.

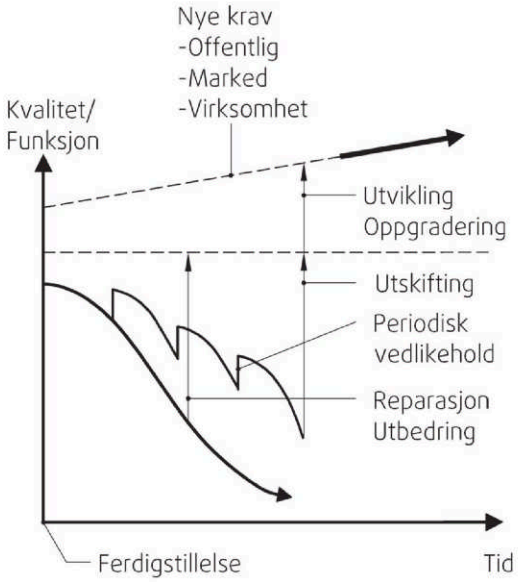
Rapporten baserer seg på visuell befaring (nivå 1), og tar høyde for behovene innen viste bygningsdelsnummer (bygningsdelstabellen). På bakgrunn av omfang og ønsket bistand skiller rapporten seg fra en standardisert tilstandsrapport på følgende områder:

- Tilstandsrapporten er også utarbeidet som en tiltaksliste basert på observerte funn
- Tilstandsrapporten tar høyde for noen kjente behov utover visuelt befarte områder på basis av oversendt informasjon (NB: det forventes ikke komplett oversikt basert på oversendt dokumentasjon og rapportnivå)
- Utover rent visuelle funn, er det utarbeidet oversikt over forventet kommende behov for vedlikeholdsinvesteringer (baserer seg på levetidstabell og «forventet levetid»).
- Grunnet Tjuvholmens særlige plassering, struktur og miljø, må alle kostnader ansees som bistand for budsjettering og ikke faktiske kostnader. Alle arbeider bør konkurranseutsettes og innhentes tilbud før man vet faktiske kostnader.
- Flere av tiltakene bør vurderes nøye av rådgivere med ekspertise innen sine respektive fagfelt, særlig grunnet størrelse, potensielle tiltak og omfang.

Generelt om vedlikehold i bygg

Vedlikehold for bygningsmasser følger normalt sett en syklisk utvikling

Graf for visualisering av vedlikeholdsintervaller, Byggforskserien 700.320 del 1



Særlig relevante behov for Tjuvholmen infrastruktur og forventet levetid:

- BDT 200*, Bærende konstruksjoner – 40-60 år forventet levetid
- BDT 300*, Rørføringer for vann og avløp – 50 år forventet levetid
- BDT 350*, Ventilasjonsanlegg – 25-30 år forventet levetid
- BDT 400*, Elektriske hovedkomponenter – 30-40 år forventet levetid
- BDT 500-600*, Tekniske komponenter – 15-40 års forventet levetid
- BDT 700*, Uteområder inkludert membran – 20-100 års forventet levetid

** Dekker mer enn kun angitte bygningsdelstabellnummer, referanse satt kun for hovedkategori*

Forventet vedlikeholdsbehov BDT 200, bærende konstruksjoner

Basert på visuelle funn på befaring:

- Behov for sporadisk rehabilitering av skadet betong grunnet fuktlekkasjer
- Behov for undersøkelse knyttet til overvann i garasjeanleggene
- Diverse kontroller og utbedringer av riss
- Kontroll av gjennomføringer i brannskiller
- Overflatebehandling av utsatte vegger og gulv

Totalkostnad basert på visuelle funn: kr. 1 150 000,- eks. mva.

Forventede behov i fremtiden

- Etablering av Anoder basert på rapport fra Multiconsult
- Betongrehabilitering av bærende konstruksjoner (må sees i sammenheng med lekkasjer og eventuelle ytterligere påvirkninger)
- Utbedring av utsatt armering der det vises behov
- Overflatebehandling av vegger/dekker, samt utbedring dører
- Legging av ny membran basert på betydelig omfang og areal av fuktlekkasjer

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
kr 5 210 000	kr 7 250 000	kr 7 250 000	kr 11 950 000	kr 11 950 000	kr 11 950 000	kr 11 950 000	kr 14 950 000	kr 14 950 000	kr 14 950 000	kr 14 950 000

Forventet vedlikeholdsbehov BDT 300, VVS

Basert på visuelle funn på befaring:

- Behov for kontroll av funksjon og alder av komponenter, og utskifting av nødvendige komponenter
- Utskifting av korroderte rørføringer
- VVS har begrenset vurdering ihht. Rapporten og må kontrolleres dypere enn en enkel tilstandsvurdering.

Totalkostnad basert på visuelle funn: kr. 320 000,- eks. mva.

Forventede behov i fremtiden

- Utskifting av ventilasjonsaggregater
- 25-års kontroll av sprinkleranlegg
- Rørinspeksjoner bør utføres, særlig ved mistanke om setningsskader
- Rørfornying bør vurderes dersom det oppdages skader, for øvrig bør levetiden på rør være ca. 50 år.

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
kr 0	kr 1 650 000	kr 750 000	kr 750 000	kr 950 000	kr 750 000	kr 750 000	kr 1 650 000	kr 1 950 000	kr 1 450 000	kr 4 850 000

Forventet vedlikeholdsbehov BDT 400, Elektro og adgangskontroll

Basert på visuelle funn på befaring:

- Minimale funn av avvik på visuell befaring

Totalkostnad basert på visuelle funn: kr. 20 000,- eks. mva.

Forventede behov i fremtiden

- Termografering av alle tavler bør utføres jevnlig
- Kontroller ansvar knyttet til Trafo og eventuelle behov for å avsette midler for utbedring
- Kabler og elektriske komponenter har svært varierende levetid, og bør skiftes ut løpende.
- Rundt 40-50 års alderen bør alle kabler vurderes skiftet, ikke medtatt grunnet ukjent omfang

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
kr 0	kr 1 000 000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 1 000 000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 1 000 000

Forventet vedlikeholdsbehov BDT 500-600, Tekniske komponenter

Basert på visuelle funn på befaring:

- Ingen konkrete funn basert på befaring utover mindre vedlikeholdsoppgaver

Totalkostnad basert på visuelle funn: utbedres basert på vanlig drift

Forventede behov i fremtiden

- Utbedringer tilknyttet stamkabelnett
- Utskifting av brannsentraler inkl. komponenter
- Jevnlig kostnad og oppgradering av SD-anlegg
- Utbedring adgangskontroll og innbruddsalarm
- Sentralutstyr for sentral driftskontroll og tilhørende kabling og utstyr
- Utskifting/vedlikehold løftebord

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
kr 600 000	kr 2 800 000	kr 2 355 000	kr 2 655 000	kr 639 000	kr 639 000	kr 639 000	kr 639 000	kr 639 000	kr 639 000	kr 639 000

Forventet vedlikeholdsbehov BDT 700, utomhus

Basert på visuelle funn på befaring:

- Tydelige tegn på svikt i membran, grunnet lekkasjer på flere områder
- Tegn på slitasje på gangområder
- Tegn på slitasje generelt på utomhus (benker, brygger, rekkverk etc.)
- Kontroll av sikkerhet knyttet til områder med rekkverk og ikke (SLA)

Totalkostnad basert på visuelle funn: kr. 3 200 000,- eks. mva.

Forventede behov i fremtiden

- Oppgraving av gangområder og legging av ny membran (25-års er del 2 av kostnaden fra visuelle funn, 40 års er neste utskifting av membran fra visuelle funn).
- Utskifting av trevirke på bryggegang
- Utskifting av rekkverk
- Diverse reparasjoner av støttemurer, trapper O.L (lengre forventet levetid, men noe vedlikehold må vurderes).

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
kr 0	kr 7 930 000	kr 6 930 000	kr 4 550 000	kr 4 050 000	kr 3 550 000	kr 3 550 000	kr 3 550 000	kr 3 550 000	kr 3 550 000	kr 3 550 000

newsec

Totalkostnad oppsummering

- Estimerte kostnader er ikke å anse som absolutte, og er grove estimater for vedlikeholdskostnader knyttet til dagens skader
- Det er etter beste evne basert på tid og befaringsmuligheter utarbeidet budsjetteringsgrunnlag, og dette er ingen direkte anmodning til hvordan arbeider skal utføres og når
- Alle arbeider må vurderes nøye grunnet størrelse og omfang, og kostnadene kan avvike stort fra estimerte kostnader basert på gitt grunnlag
- Arbeider kan allerede være utført og føre til at vedlikeholdsbehov kan forskyves/utsettes for å minimere vedlikeholdskostnader
- Tidligere involverte entreprenører bør etter beste evne involveres igjen, grunnet særskiltheten av arbeidene, og dette kan føre til betydelig reduksjon i kostnader knyttet til risiko
- Omfang, arealer, mengder og tilstand må vurderes utover en nivå 1 tilstandsvurdering, da prosjekterte løsninger kan påvirke nødvendigheten for utbedringer
- Mange områder er ikke befart og vurdert, og tegningsgrunnlag/FDV vil være avgjørende for å finne mest hensiktsmessige utførelse/utbedring
- Alle involverte parter bør delta for å finne gode løsninger og være proaktive i planleggingen av fremtidige tiltak, for å sikre forutsigbarhet i kostnader

Basert på visuelle funn på befaring:

BDT	Totalkostnad
200	kr 1 150 000
300	kr 320 000
400	kr 20 000
700	kr 3 200 000
SUM	**kr 4 690 000**

Basert på forventet levetid og vedlikeholdsbehov

BDT	2025-2026	2027-2029	2030-2032	2033-2035	SUM
200	12,46 MNOK	31,15 MNOK	38,85 MNOK	44,85 MNOK	127,3 MNOK
300	1,65 MNOK	2,45 MNOK	3,15 MNOK	8,25 MNOK	15,5 MNOK
400	1 MNOK		1 MNOK	1MNOK	3 MNOK
500-600	3,4 MNOK	5,65 MNOK	1,92 MNOK	1,92 MNOK	12,9 MNOK
700	7,93 MNOK	15,53 MNOK	10,65 MNOK	10,65 MNOK	44,76 MNOK
SUM	**26,44 MNOK**	**54,8 MNOK**	**55,6 MNOK**	**66,7 MNOK**	**203,5 MNOK**

newsec

Totalkostnad fordeling

eks. mva

Kostnadstype	Budsjett 2025	min. anbefalt 2026-2029	Min. anbefalt 2030-2034	Foreløpig forventede totalverdier
BDT 200 Bærende konstruksjoner	kr 0	kr 38 400 000	kr 83 700 000	kr 258 500 000
BDT 300 Rørføringer for vann og avløp	kr 0	kr 4 100 000	kr 11 400 000	kr 15 500 000
BDT 400 Ventilasjon	kr 0	kr 1 000 000	kr 2 000 000	kr 3 000 000
BDT 500-600 Elektriske hovedkomponenter	kr 0	kr 8 449 000	kr 3 834 000	kr 12 900 000
BDT 700 Uteområder	kr 0	kr 23 460 000	kr 21 300 000	kr 44 800 000
Fra budsjett TD	kr 13 236 000			
Sum	kr 13 236 000	kr 75 409 000	kr 122 234 000	kr 334 700 000

Sameie	Hus	BTA	Holmen / Odden	Prosentandel	min. anbefalt 2025	min. anbefalt 2026-2029	min. anbefalt 2030-2034	Best guess totalverdier 10 år
ESEK Tjuvholmen allé 1,3 og 5	11	15 100	Odden	9,92 %	1 313 011	7 480 573	12 125 613	33 202 240
ESEK Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen	16	13 137	Odden	8,63 %	1 142 267	6 507 797	10 548 794	28 884 810
ESEK Kanalen 1,3 og 5	18	9 341	Odden	6,14 %	812 690	4 630 113	7 505 168	20 550 580
ESEK Tjuvholmen allé 2/ Bol.brygge 1	21	3 900	Odden	2,56 %	338 842	1 930 470	3 129 190	8 568 320
ESEK Tjuvholmen allé 4-6	22	3 340	Odden	2,19 %	289 868	1 651 457	2 676 925	7 329 930
ESEK Lille Stranden 2	23	5 810	Odden	3,82 %	505 615	2 880 624	4 669 339	12 785 540
ESEK Lille Str. 4-10 / Bol. Br. 3-7	24,25,26	7 050	Odden	4,63 %	612 827	3 491 437	5 659 434	15 496 610
ESEK Tjuvholmen F3	31,32,33,34	19 100	Odden	12,55 %	1 661 118	9 463 830	15 340 367	42 004 850
ESEK Tjuvholmen allé 15, 17 og 19	71	4 072	Holmen	2,68 %	354 725	2 020 961	3 275 871	8 969 960
ESEK Tjuvholmen allé 21, 23 og 25	72,73	6 700	Holmen	4,40 %	582 384	3 317 996	5 378 296	14 726 800
ESEK Kavringen Br. 1 / Fru Kroghs Br. 8	74	3 095	Holmen	2,03 %	268 691	1 530 803	2 481 350	6 794 410
ESEK Kavringen brygge 3	75	6 191	Holmen	4,07 %	538 705	3 069 146	4 974 924	13 622 290
ESEK Kavringen Br. 2-6	76	3 966	Holmen	2,61 %	345 460	1 968 175	3 190 307	8 735 670
ESEK Fru Kroghs Brygge	81,82	9 712	Holmen	6,38 %	844 457	4 811 094	7 798 529	21 353 860
ESEK Dyna Brygge 3,5,7 og 9	83	8 006	Holmen	5,26 %	696 214	3 966 513	6 429 508	17 605 220
ESEK Salmakersvenn Marius Jantzens plass	84	4 566	Holmen	3,00 %	397 080	2 262 270	3 667 020	10 041 000
ESEK Landgangen 2-5	86, 87	6 854	Holmen	4,50 %	595 620	3 393 405	5 500 530	15 061 500
Tjuvholmen Parkering				0,00 %	0	0	0	0
KLP Tjuvholmen Allé 16 AS	F4	6 983	Holmen	4,59 %	607 532	3 461 273	5 610 541	15 362 730
Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom	F5, F6	7 100	Holmen	4,66 %	616 798	3 514 059	5 696 104	15 597 020
Tjuvholmen Hotel AS		8 095	Holmen	5,32 %	704 155	4 011 759	6 502 849	17 806 040
Tjuvholmen F8 Næring AS	88	84	Holmen	0,06 %	7 942	45 245	73 340	200 820
Totalt		**152 202**		**100,00 %**	**13 236 000**	**75 409 000**	**122 234 000**	**334 700 000**
				kr/kvm	87 kvm	495 kvm	803 kvm	2199 kvm

Kontakt:

Remi Giskås
Avdelingsleder Teknisk Rådgivning, Newsec Project
Telefon: +47 94 86 49 76
E-post: remi.giskas@newsec.no



Newsec Property Asset Management in Norway

Telefon: 06760 / 73 80 66 00
E-post: 06760@newsec.no

Besøksadresse:
Beddingen 10, 7042 Trondheim

Postadresse:
Newsec Property Asset Management AS
Postboks 5666 Torgarden,
7484 Trondheim

Copyright Newsec © 2024
Denne rapporten er basert på materiale som er i vår besittelse eller levert til oss, og som vi mener er pålitelig. Selv om vi har gjort det vi kan for å sikre at innholdet er nøyaktig og fullstendig, kan vi ikke gi noen garanti for at faktuelle feil ikke har oppstått. Newsec påtar seg ikke noe ansvar for skader eller tap somskyldes eventuelle feil i denne rapporten. Du kan bare bruke informasjon, sitater og data/grafikk fra denne rapporten dersom kilde (Newsec) er opplyst. Bilder/foto kan ikke kopieres eller brukes uten skriftlig tillatelse.

Fra: Svein Hagelund, Daglig leder

Til: Styre- og årsmøter Sameiene Tjuvholmen

Dato: Mars 2025

Budsjett 2025

KU har bedt om en kort redegjørelse for økte kostnader i budsjettene, som kan fremlegges sameienes styre/årsmøte

I 2024 ble det avtalt å gjennomføre en tilstandsvurdering av alle arealene til TI basert på visuell befaring (nivå 1) og utarbeide en rapport med tiltaksliste og estimerte kostnader for dagens og kommende års behov for vedlikeholdstiltak. Kostnadsestimatene er basert på en levetidstabell og et bidrag inn mot langtidsbudsjett og ikke faktiske tilbud/kostnader. Utkast til langtidsbudsjett ble presentert for BF i september 2024 og endelig vedtatt i BF i oktober 2024. Rammen for vedlikeholdskostnader for 2025 er MNOK 19,721 mot MNOK 9,822 for 2024.

De største tiltakene gjelder legging av ny membran estimert til MNOK 7,095, investering i målerstruktur MNOK 3,125 og utbedring av varmekabler MNOK 2,500.

Rapporten avdekker skader, som over lengre perioder skaper naturlig slitasje. Det er store variasjoner på eiendommen. Det er tydelige tegn på skader i flere områder på underliggende konstruksjon (lekkasjer i garasjeanlegg/tekniske rom), og svikt i membran.

I dag er det et stort omfang av energi- og vannmålere som må leses av manuelt. Flere målere er utdatert og må sikres med ny kommunikasjonsløsning. Manuelt arbeid med avlesing og fordeling av kostnader gir høye driftskostnader.

Det er behov for etablering av ny belysning og utskifting av eldre armaturer til LED.

Hele rapporten og full oversikt over kostnadene med fordeling på de ulike sameiene er tilgjengelig for styrene. Newsec bidrar selvfølgelig ved behov for mer informasjon om så vel årets budsjett, som langtidsbudsjettet.

Oslo, mars 2025
Svein Hagelund

Ta vare på heftet

Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA FORVALTNING

bori

bori
UTBYGGING

bori
UTLEIEMEGLER

4208 Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25

Protokoll for ordinært årsmøte 22.05.2025
Sted: The Thief og digital avstemming

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.
B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
C) Opptak av navnefortegnelse.
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

Alternativ 1 Vedtatt med 100%

Styreleder Eivind Schackt velges til møteleder. Erik Arne Mandt signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0%
Antall stemmegivere: 26 (vektet stemmegivning)

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

Styrets forslag Vedtatt med 100%

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

Mot - 0%
Antall stemmegivere: 26 (vektet stemmegivning)

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et overskudd på kr 351.216 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

Styrets forslag Vedtatt med 100%

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et overskudd på kr 351.216 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

Mot - 0%
Antall stemmegivere: 26 (vektet stemmegivning)

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2024/2025 foreslås til kr 215.000 eks. arbeidsgiveravgift. Kostnaden er inkludert i budsjettet for 2025 og styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres iht. avtale med kr 120.000 som inngår i godtgjørelsen.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 215.000 eks. arbeidsgiveravgift.

Styrehonorar Vedtatt med 100%

Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 215.000 eks. arbeidsgiveravgift.

Mot - 0%
Antall stemmegivere: 25 (vektet stemmegivning)
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

5. TILGANG TIL FORSIKRINGSPOLISE – TILLEGG VEDTEKTENES § 2. NYTT 7. LEDD

Forslaget er fremmet av F7 Næring AS v/Selvaag Eiendom AS.

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F7 Næring AS («F7») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

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

F7 Næring AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 7. ledd:

«Alle seksjonseiere kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av seksjonens eier.»

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres i tråd med forslaget.

Innsenders forslag Vedtatt med 100%
Vedtektene endres i tråd med forslaget
Mot - 0%
Antall stemmegivere: 21 (vektet stemmegivning)
Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

6. INNSYN REGNSKAP – TILLEGG VEDTEKTENES § 3. NYTT 8. LEDD

Forslaget er fremmet av F7 Næring AS v/Selvaag Eiendom AS.

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F7 Næring AS («F7») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

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

F7 Næring AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 8. ledd:

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

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende vedtak:
Vedtektene endres i tråd med forslaget.

Innsenders forslag Vedtatt med 90.72%
Vedtektene endres i tråd med forslaget
Mot - 9.28%
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Sjur Mollestad stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Næring stiller ingen kandidat til valg.

Styremedlem (2 år)
Sjur Anders Heltzen Mollestad Valgt
Antall stemmegivere: 26(vektet stemmegivning)

Ordinært årsmøte 22.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Schackt, Eivind	**2025-05-27**	**Mandt, Erik Arne**	**2025-05-27**

Identifikasjon

bankID Schackt, Eivind

Identifikasjon

bankID Mandt, Erik Arne

styret.com

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

VEDTEKTER

Vedtatt i stiftelsesmøtet 11.1.2012.
Endret i ordinært årsmøte 19.4.2018 iht. ny eierseksjonslov.
Endret i ordinært årsmøte 14.5.2019.
Endret i ordinært årsmøte 14.6.2021.
Sist endret i ordinært årsmøte 22.5.2025.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 44 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 69 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner (butikker/restauranter/kontorer) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

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

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

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

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren plikter fortløpende å melde fra om de enkelte korttidsleieforhold til sameiets styre.

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

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.
Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

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

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

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

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

- Drift (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og opplysing av boligdelens arealer, herunder oppvarming varmt vann
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen

- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Vannbåren varme fra Tjuvholmens energisentral

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

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

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

§ 5 Styret

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

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

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer endrede rettigheter eller forpliktelser for næringsseksjonene sammenlignet med disse vedtektene, krever at næringsseksjonene uttrykkelig sier seg enige.

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er a jour

med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

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

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 med ikrafttredelse 1.1.2018.

ooOoo

HUSORDENSREGLER

for

sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25

Dokument kontroll informasjon

Versjonskontroll

Versjon:	Forfatter:	Beskrivelse av endringen:	Kommentar:
0.1	Phat Huynh	Første utkast til Husordensregler.	
1.0	Phat Huynh	Endelig versjon.	Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 21. juni 2012.
1.2	Phat Huynh	Avsnitt 5 UTLEIE og 6 FREMLEIE lagt til.	Vedtatt på ordinært sameiermøte 15. april 2013.

Dokument distribusjon

Distribuert til:	Kontakt informasjon:	Aksjon påkrevet:	Dato påkrevet:
Alle beboere			

Referanse informasjon

Dokument referanse:	
Dokument eier:	Sameiet - Tjuvholmen allé 21, 23 og 25
Dokument forfatter:	Styret
Filnavn:	Husordensregler for sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 - v.1.2
Frigitt status:	Godkjent versjon
Konfidensialitet:	Åpent

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING 4
2 FELLESAREAL 5
3 BALKONGER 6
4 LEILIGHETER 7
5 UTLEIE 8
6 FREMLEIE 9
7 RO OG ORDEN 10
8 SKILT OG OPPSLAG 11
9 ANTENNE, PARABOL OG SOLSKJERMING 12
10 SØPPEL 13
11 BOD 14
12 SYKLER 15
13 DYREHOLD 16
14 GARASJE 17
15 PARKERING OG KJØRING 18
16 TRYGGHET 19
17 MELDEPLIKT 20
18 ENDRINGER 21
19 SANKSJONER 22

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg.

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

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

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

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

2 FELLESAREAL

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

2.2 Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang.

2.3 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

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

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

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

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

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

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

2.10 Takterrassen er kun til sameiets bruk og skal alltid være tilgjengelig for alle beboere. Eventuelle organiserte, private sammenkomster av noen størrelse kan ikke arrangeres på helligdager og festdager som nyttårsaften, 17. mai og lignende og skal vurderes og godkjennes av styret samt meldes til Tjuvholmen Drift per e-post. Styrets e-post er tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com. Skader eller andre kostnadskrevende konsekvenser av slik utvidet bruk, vil belastes arrangøren. Takterrassen skal bli forlatt slik man fant den. Hver enkelt beboer har ansvar for å rydde opp etter seg.

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

3 BALKONGER

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

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

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

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

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

3.6 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for andre beboere

4 LEILIGHETER

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

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

4.3 Ledig

5 UTLEIE

Ved utleie (heri inkl. utleie/utlån av hele/deler av leiligheten når eier ikke bor der).
Ved utleie av leiligheten skal eier informere styret på forhånd om:

a) navn på leietager (og evt. navn på bedrift)
b) varighet av leieforholdet
c) ny adresse for eier evt. kontaktperson i Norge hvis eier oppholder seg i utlandet.
d) rundskriv, evt. regninger, tilgang til www.boligperm.no etc. skal leveres andre enn leietager.

Eier har plikt til å informere leietager om husordensregler.

All ovennevnte informasjon skal sendes til styrets felles e-postadresse:
tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com

6 FREMLEIE

Det er ikke tillatt med fremleie.

7 RO OG ORDEN

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

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

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

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

7.5 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. **08.00 – 21.00** på hverdager, lørdager kl. **09.00 – 16.00**.
Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

8 SKILT OG OPPSLAG

8.1 Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift (tlf. 23 11 88 90) er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.

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

9 ANTENNE, PARABOL OG SOLSKJERMING

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

9.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler utenfor leilighetene.

10 SØPPEL

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

10.2 Papiravfall:
Papp/papiravfall **skal** kastes i container merket med «Papiravfall» i søppelrommet.

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

11 BOD

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

11.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg. Vaktmester vil kaste gjenstander som blir hensatt i fellesarealer/kjeller.

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

12 SYKLER

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

13 DYREHOLD

13.1 Dyrehold tillates kun såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

13.2 Dyreholdet må godkjennes av styret.

14 GARASJE

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

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

15 PARKERING OG KJØRING

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

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

16 TRYGGHET

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

16.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via calling anlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

17 MELDEPLIKT

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

18 ENDRINGER

18.1 Sameiemøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

19 SANKSJONER

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1931
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 17:00, Nede i garasjen, plan 6..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av fremtidig vedlikehold
8. Endring av ordensregler ved tauing
9. Endring av vedtketene § 2 Råderett
10. Forslag om tillegg til vedtektenes § 2, nytt 10. ledd
11. Forslag om tillegg til vedtektenes § 3, nytt 7. ledd
12. Forslag til valg av ny revisor
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Erling Moberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. RB 2024 Sameiet Tjuvholmen 510-19.pdf
2. Regnskap 2024.pdf
3. Tabeller.pdf
4. Risikovurdering brann 2025 Brakon.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000. Styreleder honoreres etter godkjente timelister fra styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000. Styreleder honoreres etter godkjente timelister fra styret.

Sak 7

Finansiering av fremtidig vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2023 ble det innkalt nesten kr 1 mill i forbindelse med ekstraordinært vedlikehold i garasjen og tilførselsvei. Dette ble finansiert ved at alle seksjonseiere innbetalte ca kr 10.000 som et engangsbeløp det år.

Styret vil foreslå at man begynner å spare i sameiet til fremtidig vedlikehold for å unngå disse toppene hver gang det kommer større vedlikehold. Sameiet har nå en historikk om i fordeler vedlikeholdet ut på de fem årene sameiet har eksistert på ca kr 200.000,- pr år. Styret foreslår primært at årsmøtet igangsetter slik sparing nå. Alternativet er at man som før innkaller penger det året det er behov for utbedringer. Styret foreslår derfor at årsmøtet tar stilling til følgende forslag til vedtak; Det innkalles et beløp på kr 2.000 pr seksjon som øremerkes vedlikehold. Beløpet forfaller årlig til betaling sammen med faktura for 4 kvartals faktura (1 oktober).

Forslag til vedtak
Det innkalles et beløp på kr 2.000 pr seksjon som øremerkes vedlikehold. Beløpet forfaller årlig til betaling sammen med faktura for 4 kvartals faktura (1 oktober).

Sak 8

Endring av ordensregler ved tauing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oslo Kranbilservice har i utgangspunktet avviklet sin virksomhet med borttauing av biler fra privat eiendom fra 1. januar 2025. Bakgrunnen er endret praksis hos Parkeringsklagenemda hvor bileiere kan sende inn en klage til nemda, og deretter hente ut sin bil uten å må betale for borttauingen før det foreligger en avgjørelse. Parkeringsklagenemda har i tillegg blitt striktere i sin vurdering av hvorvidt borttauing var nødvendig som har medført at flere bileiere har fått medhold.

Det forekommer fremdeles en del feilparkeringer på Tjuvholmen, og til tider kan det være behov borttauing når nødvendig. Alle parkertingssameier på Tjuvholmen har blitt enige om å inngå en avtale med Oslo kranbilservice gjennom deres selskap UniPark hvor det kan ilegges en kontrollavgift innen 1 time som er kostnadsfritt, og en mulighet for borttauing hvor rekvirent betaler for borttauingen (ca. kr 8.000).

Med den nye avtalen kan dagens skilter opprettholdes, men det må gjøres noen endringer i teksten på skiltene som vil klistres over dagens tekst. Vedlegg 1. viser den nye teksten.

Sameiets ordensregler må endres som følge av den nye avtalen. Styret foreslår følgende endring av ordensreglene § 20.

Dagens tekst lyder som følger;

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

Forslag til endring

Ordlyden i ordensreglenes § 20 foreslås endret til følgende:

Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer, kan seksjonseier av plassen kontakte styret som vil vurdere å bestille ileggelse av kontrollavgift eller borttauing gjennom Oslo Kranservice. Ved feilaktig ileggelse av kontrollavgift eller borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.

Forslag til vedtak

Ordensreglene endres som beskrevet i forslaget

Sak 9

Endring av vedtketene § 2 Råderett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Eierskifte av p-plasser er underlagt både retningslinjer i vedtekter, og den urådighet som følger grunnboken for private p-plasser på Tjuvholmen hvor de er knyttet til en boligseksjon.

Teksten i vedtektene kan oppfattes som noe uklare så styret foreslår at det gjøres en endring. Det samme gjelder styrets ansvar for å overholde eierskifter da styret ikke har innsikt i eierskifter av boliger.

Nåværende tekst i vedtektenes § 2 lyder som følger

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

Forslag til revidert tekst i vedtektenes §2:

Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene, kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den aktuelle boligseksjonen de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre boligseksjoner i samme boligsameiene. Seksjonseiere som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet boligseksjonen, kan kun overdra sin parkeringsseksjon sammen med boligseksjonen. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekking det er mulig.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

Sak 10

Forslag om tillegg til vedtektenes § 2, nytt 10. ledd

Forslag fremmet av:
Tjuvholmen parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Sak 1: Tillegg vedtektenes § 2, nytt 10. ledd

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

Forslag til vedtak:

Tjuvholmen Parkering AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §2, nytt 10. ledd:

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

Forslag til vedtak
Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

Sak 11

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

Forslag fremmet av:
Tjuvholmen parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Sak 2: Tillegg vedtektenes § 3, nytt 9. ledd

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og for å unngå korreksjoner i ettertid, er det viktig for Tjuvholmen Parkering AS å ha tilgang til sameiets regnskap. TP AS viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive plassene. For å sikre at det det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er

forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå.. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Forslag til vedtak;

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

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

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

Stemmerettsregler. Forslaget krever tilslutning fra mer enn 2/3 av de fremmøtte for å bli vedtatt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslagsstiller trekker saken og tar den opp igjen i neste årsmøte og at vi i mellomtiden har dialog på eventuelle tilpasninger som måtte være nødvendig.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

Sak 12

Forslag til valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet, Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet.

Styret har innhentet tilbud fra Ernst & Young AS, SLM Revisjon AS og BDO AS. Ernst & Young har en samarbeidsavtale OBOS, og deres tilbud var det mest konkurransedyktige. Den årlige kostnaden for Ernest & Young vil være kr 6.120 inkl. mva. og en oppstartskostnad første året på kr 375.

Kostnaden for revisjon fra Revisoren AS var kr 11.000 for regnskapsåret 2023.

Forslag til vedtak

Ernst & Young AS velges som ny revisor

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det ble sendt ut forespørsel om kandidater til styret. Valgkomiteen har ikke mottatt noen henvendelser og har derfor selv kontaktet de sittende styremedlemmene som har bekreftet at de kan stille til gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Erling Moberg
  Valgkomiteens innstilling

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

- Svein Riise
  Valgkomiteens innstilling

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

- Svein Riise.
  Valgkomiteens innstilling

Styrets årsrapport

Sameiet har i 2024 vært i ordinær drift. Ordinært årsmøte ble avholdt den 21 mai 2024.

Styret har i 2024 arbeidet med løpende administrative oppgaver, herunder oppfølging av leveranser fra Tjuvholmen Drift og arbeid opp mot Parkeringsutvalget (PU). Vi har har byttet til ny kjøreport våren 2024.

Vi har fullført overgangen til ledlys i bodanlegget. Fra før av har vi byttet til ledlys også i kjørebanen. Utskiftningen har redusert strømforbruket med nesten 40% i sameiet i forhold til året før.

Det ble gjennomført vedlikeholdsarbeider på dekke både i felles utkjøring og inne i vår garasje i 2023. Det er ikke planlagt noen konkrete vedlikeholdsprosjekter nå, men det vil bli behov for nye vedlikeholdsprosjekter om noen år.

Det er også i 2024 gjennomført vedlikeholdsarbeider i adkomstveien inn til Tjuvholmen, blant annet med overflatebehandling av kjørebanen inne på Holmen.

Med erfaringen vi fikk fra vedlikeholdet i 2023 som beløp seg til ca kr 1.000.000, så vil dette gjenta seg om noen år på grunn av normal bruk og slitasje. Styret vil derfor komme med forslag til årsmøtet om å ta beslutning om hvordan sameiet skal forberede seg på slike utgifter. Se styrets forslag under innmeldte saker.

Styret har avholdt fem styremøter siden forrige årsmøte, samt flere arbeidsmøter. Styret har vært fulltallig i alle møter som har vært avholdt i lokalene til Tjuvholmen Drift AS. I tillegg har styremedlem Svein Riise deltatt på 4 møter i Parkeringsutvalget (PU) som representant for vårt sameie. Sameiet har innleid styreleder som lønnes etter medgått tid.

Historikken for timeforbruket ligger i vedlegg.

Vi har styremail (tjuvholmen51019@styrerommet.no) og styret legger ut relevant informasjon og nyheter på Vibbo hvor man også kan kommunisere med styret. Det er svært lite spørsmål til styret og vi tolker det som at informasjonsflyten fra styret ut til seksjonseierne er tilfredstillende.

OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen for sameiet.

Tjuvholmen Infrastruktur AS

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

Eiere av TI er: Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder frem til desember 2023 var Johanne Kirkerud (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter §3 og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF)

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Parkeringsutvalget har en stemmerett i Brukerforum som begrenser seg til saker hvor PU skal være med å dekke kostnadene. Stemmeretten fastsettes etter andel av den totale kostnaden, dog således at Parkeringsutvalgets stemmerett er begrenset til 10% av de avgitte stemmene Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem

TI Kontaktutvalg (KU)

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

Parkeringsutvalget (PU)

Parkeringsutvalget består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene. PU har også stemmerett på møter i TI brukerforum. Styremedlem Svein Riise og Erling Moberg har vært representant fra vårt sameie i sekretariatet i PU. Erling Moberg er også sekretær i PU.

Sameiet Tjuvholmen 510-7

For å komme fra offentlig vei inne ved Filipstad må seksjonseiere først kjøre gjennom Sameiet Tjuvholmen 510-1 (Odden) som går forbi foten og ut på rampen til broen over til Holmen.

Innkjøring til garasjeanlegget på Holmen passerer vi over til Sameiet Tjuvholmen 510-7 som eier kjøreadkomsten, kjørebaner og hele fellesparkeringen ned til P8 før vi kjører inn porten til øvrige sameier i respektive p-plan. Sameiet Tjuvholmen 510-7 eies av Tjuvholmen Parkering.

Det er etablert kostnadsfordelingsprinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeler en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebaner. Kostnadene fordeles både TI og parkeringssameiene på Holmen etter fordelingsbrøker godkjent av styrene i alle parkeringssameiene.

Drift og vaktmestertjenester - Tjuvholmen Drift AS

Tjuvholmen Drift AS («TD») følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar.

Parkeringssystem

Parkeringshuset på Tjuvholmen benytter skiltgjenkjenning i forbindelse med den kommersielle parkeringen. Ved innkjøring blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay/onepark. Skiltet blir registrert på nytt ved innkjøring i Sameiet for å unngå at det blir registrert noen avgiftsbelagt parkering. Denne funksjonaliteten kan også benyttes til automatisk åpning av porten inn til sameiet fremfor bruk av brikke. Dette fordrer imidlertid at bilens skilt blir registrert i seksjonseiers Autopay-profil.

Profil og tilgang til løsningen tildeles av styret og knyttes til p-plass og eierens mailadresse. Fordelen med denne løsningen er at porten åpnes automatisk når man kjører opp mot den fremfor å benytte adkomstbrikke.

Bestilling av adkomstbrikker til garasjen gjøres som vanlig via www.boligperm.no. Det er bare eiere som har tilgang til tjenesten med skiltgjenkjenning – leietakere må bruke brikker som før.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via www.boligperm.no. Denne informasjonen kan man også finne inne på Vibbo under Teamer.

Ladeanlegg for elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å knytte seg til anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør for å gjøre dette (kontaktinfo finner du på Vibbo.no)

Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt via sameiets valgte leverandør. Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er nylig gjennomført årlig kontroll av hele anlegget inkludert ladere og det ble ikke påvist feil eller mangler.

Pris pr. kwh for lading fastsettes av styret som følger med på strømprisene og vil justere pris på lading i takt med markedet. Sameiet har avtale med Fjordkraft med spotpriser i en flåteavtale under Newsec i likhet med de øvrige parkeringssameiene på Tjuvholmen. Det koster kr 59,- pr måned å ha en aktivert lader. I tillegg påløper strømutgifter til lading.

Ladeprisen p.t er kr 2,0 pr kwh. Styret vurderer fortløpende om prisen skal justeres opp eller ned basert på markedsprisene på strøm. Se vedlegg for oversikt over inntekter og utgifter knyttet til el-bil ladingen.

I august 2024 mottok sameiet oppsigelse fra MER som administrerte ladeanlegget vårt. Etter anbudsrunde i regi av PU valgte både vi og alle andre parkeringssameier på Tjuvholmen Wattif som ny leverandør. I hovedsak er den nye avtalen inngått på like vilkår som vi tidligere hadde med MER.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at vi i anbudskonkurransen kunne konstatere at ingen av tilbyderne av tjenesten tjener penger på leveransen. Vi har allerede sett at konkurrenter har satt opp prisen betydelig (ca 50%) på tilsvarende tjenester som vi får hos oss. Vi må derfor regne med økte priser på disse tjenestene fremover. For tiden betaler man kr 59,- pr måned for en aktiv lader i tillegg til eget forbruk (som p.t belastes med kr 2 pr kwh).

Gamle ladere

Det er 3 seksjoner som fortsatt er tilknyttet det faste strømnettet med vanlig stikkontakt (Schuko) eller tidligere ladeboks med mulighet til ladning av el-bil/hybridbil. Vanlige stikkontakter er ikke lenger tillatt brukt til ladning av el-bil/hybridbil. Kostnader for løpende kontroll av ladere og stikkontakter blir belastet seksjonseier som bruker denne løsningen. Styret har etablert strømmåler til måling av forbruket på den enkelte enhet, for å følge opp følge og belaste for faktisk forbruket.

Omsetning av garasjeplasser

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

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

Taueavtale

Sameiet var frem til 31.12.2024 tilknyttet en avtale med Oslo Kranbilservice som man kunne ringe dersom uvedkommende har parkert på din plass. Nye parkeringsforskrifter er betydelig innskjerpet og leverandøren

har derfor sagt opp avtalen med oss. Kortversjonen og begrunnelsen er at det har blitt vesentlig verre å få innkrevd kontroll- og borttauingsavgift enn tidligere.

Styret har derfor i samråd med øvrige parkeringssameier i Parkeringsutvalget å tilknytte oss en ny avtale. Nærmere info om dette vil bli distribuert etter årsmøtet.

Boder

Det er 35 seksjoner som har boder i bakkant av sin parkeringsplass. Vi minner om at det **IKKE** må lagres propanholdere/eksplosjonsfarlig væske i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene og at det generelt ikke er anledning til å montere faste installasjoner, f.eks. sykkel- eller kajakkstativ ol eller borre i vegg, gulv og tak.

Tvister

Sameiet er ikke involvert i noen tvister.

Ordensregler

Styret minner om sameiets ordensregler som finnes på Vibbo. Det er svært få brudd på ordensreglene i sameiet.

Innbrudd og overvåkning

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

Brannsikkerhet

Det ble gjennomført en brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget på Holmen, inkludert vårt sameie i 2020. Bilparken i Norge har endret seg de siste 5 årene med et stort antall elbiler i parkeringsanlegget, og sameiet har installert et nytt ladeanlegg med et stort antall ladepunkter. Denne risikovurderingen er nå gjentatt pånytt i februar 2025 og hele rapporten følger vedlagt innkallingen.

I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr. Styret vil følge anbefalinger i rapporten Øvrige avvik følges opp og utbedres fortløpende og i samarbeid med de øvrige parkeringssameiene.

Forsikring - Gjensidige

Vi er en del av en hovedavtale inngått mellom Gjensidige og Sameiet Tjuvholmen 510-7 som viderefakturerer de øvrige garasjesameiene på Tjuvholmen. Egenandel ved forsikringssaker er kr 25.000,-. Ønsker du å melde inn en forsikringssak så meld det til styremailen. Også selve ladeboksene i det nye anlegget er forsikret. Polisenummeret er 90112501.

Kommentarer til årsregnskap 2024

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført fra balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2024 viser et resultat på - kr 160.437.-

Inntekter

Driftsinntekter var på kr 947.963 inkludert ladeinntekter fra elbil. Budsjetterte inntekter var kr 1.069.600. Forskjellen skyldes lavere innkrevde ladeinntekter med kr 30.000 og at budsjetterte inntekter ikke fullt ut ble utfakturert.

Kostnader

Driftskostnadene var til sammen kr 1.121.364. Av dette utgjorde ekstraordinært vedlikehold kr 102.250 (kjøreporten). Resterende kostnader var kr 1.019.114,-.

Driftskostnadene var litt lavere enn budsjettert (1.047.000) og skyldes blant annet lavere kostnader enn budsjettert til vår andel i sameiet Tjuvholmen 510-7.

Resultat

Årets resultat på – kr 160.437 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot

egenkapital.

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

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

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

Budsjett 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2025. Budsjettet ligger vedlagt til orientering.

Oversikten er basert på en økning av felleskostnader som ble gjennomført med 11% fra 1.1.2025.

Seksjonseiere med gammelt strøm- og ladeuttak blir fakturert a-konto med kr 250,- pr måned i 2025 og halvårlig avregning.

Oslo, 20.4.2025

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen 510-19

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

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-19 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 160.437. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

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

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

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

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

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

Strømmen 28. april 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19
ORG.NR. 922 891 214, KUNDENR. 1931

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	877 655	1 975 776	979 600	1 041 000
Ladeinntekter EL-bil		70 308	82 342	90 000	60 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**947 963**	**2 058 153**	**1 069 600**	**1 101 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 959	-28 833	0	-30 000
Styrehonorar	4	-212 475	-204 500	-190 000	-205 000
Revisjonshonorar	5	-11 625	-11 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-41 065	-39 000	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	6	-7 415	-5 500	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-151 983	-40 644	-40 000	-125 500
Forsikringer		0	0	-50 000	-60 000
Sameiet Tjuvholmen 510-7		-254 780	-1 265 583	-480 000	-379 000
Tjuvholmen Infrastruktur AS		-191 108	0	0	0
Tjuvholmen Drift AS		-81 364	-86 251	-95 000	-70 000
Energi/fyring	8	-84 790	-112 513	-90 000	-95 000
Andre driftskostnader	9	-54 800	-46 913	-35 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 121 364**	**-1 840 738**	**-1 047 000**	**-1 093 500**
DRIFTSRESULTAT		**-173 401**	**217 415**	**22 600**	**7 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 964	6 287	0	5 000
Finanskostnader		0	-384	0	-400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 964**	**5 903**	**0**	**4 600**
ÅRSRESULTAT		**-160 437**	**223 318**	**22 600**	**12 100**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	223 318		
Fra opptjent egenkapital		-160 437	0		

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19
ORG.NR. 922 891 214, KUNDENR. 1931

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 743	-1 037
Forskuddsbetalte kostnader		64 203	50 913
Andre kortsiktige fordringer	11	48 817	0
Driftskonto OBOS-banken		90 513	382 347
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 181	0
Sparekonto OBOS-banken		313 839	202 515
SUM OMLØPSMIDLER		**537 296**	**634 738**
SUM EIENDELER		**537 296**	**634 738**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		357 725	518 163
SUM EGENKAPITAL		**357 725**	**518 163**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 669	20 474
Leverandørgjeld		10 525	41 505
Skyldige offentlige avgifter	12	30 844	6 747
Annen kortsiktig gjeld	13	107 533	47 850
SUM KORTSIKTIG GJELD		**179 571**	**116 576**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**537 296**	**634 738**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-19

Erling Moberg Svenn Torgersen Svein Riise

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	847 168
Bodleie	37 080
Strøm motorvarmere	18 000
For mye akonto innbetalt 2023	-24 593
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**877 655**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 959
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 959**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 212 475.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 415
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 415**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-49 733
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-151 983**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-17 500
Andre fyringskostnader	-67 289
SUM ENERGI / FYRING	**-84 790**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-25 180
Annet driftsmateriale	-773
Renhold ved firmaer	-24 123
Andre fremmede tjenester	-59
Andre kontorkostnader	-1 632
Bank- og kortgebyr	-3 033
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-54 800**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 614
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	350
SUM FINANSINNTEKTER	**12 964**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	48 817
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**48 817**

NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-14 181
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 663
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-30 844**

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-107 533
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-107 533**

Timeforbruk – styreleder

År	Timer totalt	Timer per måned
2020	74,5	6
2021	87,5	7
2022	110	9
2023	133	11
2024	113	9

Oversikt over inntekter og kostnader til ladeanlegg

	2020	2021	2022	2023	2024
Forbruk ladestrøm		39 562	46 862	74 399	67 289
Årlig sjekk av ladere		3 750	5 688	3 750	7 254
Styrets administrasjon		9 250	9 250	9 250	7 975
Sum kostnader elbilregnskap		52 562	61 800	87 399	82 518
Innkrevd fra elbilbrukere		33 507	114 765	82 342	70 308
Skyldig/til gode elbilstrøm		19 055	52 966	5 057	12 210
Akkumulert skyldig/til gode		19 055	33 911	28 854	16 644

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

Organisasjonsnummer: 922891214
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 17:00, Nede i garasjen, plan 6..

Antall stemmeberettigede som deltok: 40
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Erling Moberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble Svenn Torgersen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000. Styreleder honoreres etter godkjente timelister fra styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 45 000. Styreleder honoreres etter godkjente timelister fra styret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Finansiering av fremtidig vedlikehold

I 2023 ble det innkalt nesten kr 1 mill i forbindelse med ekstraordinært vedlikehold i garasjen og tilførselsvei. Dette ble finansiert ved at alle seksjonseiere innbetalte ca kr 10.000 som et engangsbeløp det år.

Styret vil foreslå at man begynner å spare i sameiet til fremtidig vedlikehold for å unngå disse toppene hver gang det kommer større vedlikehold. Sameiet har nå en historikk om i fordeler vedlikeholdet ut på de fem årene sameiet har eksistert på ca kr 200.000,- pr år. Styret foreslår primært at årsmøtet igangsetter slik sparing nå. Alternativet er at man som før innkaller penger det året det er behov for utbedringer. Styret foreslår derfor at årsmøtet tar stilling til følgende forslag til vedtak; Det innkalles et beløp på kr 2.000 pr seksjon som øremerkes vedlikehold. Beløpet forfaller årlig til betaling sammen med faktura for 4 kvartals faktura (1 oktober).

> **Forslag til vedtak:**
> Det innkalles et beløp på kr 2.000 pr seksjon som øremerkes vedlikehold. Beløpet forfaller årlig til betaling sammen med faktura for 4 kvartals faktura (1 oktober).
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av ordensregler ved tauing

Oslo Kranbilservice har i utgangspunktet avviklet sin virksomhet med borttauing av biler fra privat eiendom fra 1. januar 2025. Bakgrunnen er endret praksis hos Parkeringsklagenemda hvor bileiere kan sende inn en klage til nemda, og deretter hente ut sin bil uten å må betale for borttauingen før det foreligger en avgjørelse. Parkeringsklagenemda har i tillegg blitt striktere i sin vurdering av hvorvidt borttauing var nødvendig som har medført at flere bileiere har fått medhold.

Det forekommer fremdeles en del feilparkeringer på Tjuvholmen, og til tider kan det være behov borttauing når nødvendig. Alle parkertingssameier på Tjuvholmen har blitt enige om å inngå en avtale med Oslo kranbilservice gjennom deres selskap UniPark hvor det kan ilegges en kontrollavgift innen 1 time som er kostnadsfritt, og en mulighet for borttauing hvor rekvirent betaler for borttauingen (ca. kr 8.000).

Med den nye avtalen kan dagens skilter opprettholdes, men det må gjøres noen endringer i teksten på skiltene som vil klistres over dagens tekst. Vedlegg 1. viser den nye teksten.

Sameiets ordensregler må endres som følge av den nye avtalen. Styret foreslår følgende endring av ordensreglene § 20.

Dagens tekst lyder som følger;

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

Forslag til endring

Ordlyden i ordensreglenes § 20 foreslås endret til følgende:

Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer, kan seksjonseier av plassen kontakte styret som vil vurdere å bestille ileggelse av kontrollavgift eller borttauing gjennom Oslo Kranservice. Ved feilaktig ileggelse av kontrollavgift eller borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.

> **Forslag til vedtak:**
> Ordensreglene endres som beskrevet i forslaget
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Endring av vedtketene § 2 Råderett

Eierskifte av p-plasser er underlagt både retningslinjer i vedtekter, og den urådighet som følger grunnboken for private p-plasser på Tjuvholmen hvor de er knyttet til en boligseksjon.

Teksten i vedtektene kan oppfattes som noe uklare så styret foreslår at det gjøres en endring. Det samme gjelder styrets ansvar for å overholde eierskifter da styret ikke har innsikt i eierskifter av boliger.

Nåværende tekst i vedtektenes § 2 lyder som følger

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

Forslag til revidert tekst i vedtektenes §2:

Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene, kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den aktuelle boligseksjonen de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre boligseksjoner i samme boligsameiene. Seksjonseiere som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet boligseksjonen, kan kun overdra sin parkeringsseksjon sammen med boligseksjonen. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekking det er mulig.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

✓ Vedtatt.

10. Forslag om tillegg til vedtektenes § 2, nytt 10. ledd

Fremmet av: Tjuvholmen parkering

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

Sak 1: Tillegg vedtektenes § 2, nytt 10. ledd

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

Forslag til vedtak:

Tjuvholmen Parkering AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §2, nytt 10. ledd:

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

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

✓ Vedtatt.

11. Forslag om tillegg til vedtektenes § 3, nytt 7. ledd

Fremmet av: Tjuvholmen parkering

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

Sak 2: Tillegg vedtektenes § 3, nytt 9. ledd

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

Forslag til vedtak;

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

«Tjuvholmen Parkering AS har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Tjuvholmen Parkering AS plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel

inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.

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

Stemmerettsregler. Forslaget krever tilslutning fra mer enn 2/3 av de fremmøtte for å bli vedtatt.

Styrets innstilling
Styret foreslår at forslagsstiller trekker saken og tar den opp igjen i neste årsmøte og at vi i mellomtiden har dialog på eventuelle tilpasninger som måtte være nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres som beskrevet i forslaget
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Forslag til valg av ny revisor

Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet, Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet.

Styret har innhentet tilbud fra Ernst & Young AS, SLM Revisjon AS og BDO AS. Ernst & Young har en samarbeidsavtale OBOS, og deres tilbud var det mest konkurransedyktige. Den årlige kostnaden for Ernest & Young vil være kr 6.120 inkl. mva. og en oppstartskostnad første året på kr 375.

Kostnaden for revisjon fra Revisoren AS var kr 11.000 for regnskapsåret 2023.

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

13. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det ble sendt ut forespørsel om kandidater til styret. Valgkomiteen har ikke mottatt noen henvendelser og har derfor selv kontaktet de sittende styremedlemmene som har bekreftet at de kan stille til gjenvalg.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Erling Moberg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Erling Moberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Svein Riise

Valgt ved akklamasjon
Følgende stilte til valg:
Svein Riise

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Riise.

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Svein Riise.

Sameiet Tjuvholmen 510/19

VEDTEKTER

Vedtatt på ekstraord. konstituerende årsmøte 6. februar 2019.

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

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen 510/19 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen:

gnr. 510 bnr. 19 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 112 næringsseksjoner, i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt med lik andel på hver uavhengig av areal. Seksjonene består av parkeringsplasser, lagerarealer m.v. Seksjon 59-68, 71-102 og 105-112 har i tillegg til parkeringsplass bod – eller plass for bod - i tilknytning til sin seksjon. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

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

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

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

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

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

Eiere av seksjoner som driver utleie av parkeringsplasser på sine seksjoner har tidsubegrenset rett til for egen kostnad å gjennomføre alle tiltak som til enhver tid måtte være nødvendige for utleien, som f.eks. å sette opp, flytte og ha stående gjerder, porter, bommer, eventuelle andre atkomstinnretninger, kortautomater, betalingsautomater o.l. på fellesarealene. Det skal ikke betales noe vederlag for disse

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

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

Eierne av seksjon 53-64 har tidsubegrenset og eksklusiv bruksrett til den del av fellesarealet som utgjør arealet mellom disse seksjonene. Det skal ikke ytes noe vederlag for bruksretten, men de angitte seksjonseierne skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for bruksrettsarealet, inklusive porten. I vedlikeholdsansvaret for porten inngår også ansvaret for eventuell hel eller delvis utskiftning av denne. Bruksrettshaverne kan frafalle bruksretten forutsatt at samtlige bruksrettshavere er enige om det. Dersom bruksretten frafalles, blir bruksrettsområdet vanlig fellesareal som driftes og vedlikeholdes av sameiet. Sameiet tar stilling til om porten da skal fjernes, for bruksrettshavernes kostnad. Hvis sameiet ikke har fremsatt krav om fjerning av porten innen tre uker etter at bruksretten ble frafalt, har sameiet overtatt ansvaret for alle kostnader knyttet til den, herunder kostnader til eventuell fjerning på et senere tidspunkt.

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

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

§ 3 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

§ 5 Styret

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal også behandle overdragelser og påse at omsetningsbegrensningene overholdes, jf § 2 tredje ledd.

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele prokura.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier skal sørge for at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte kontakt opplysninger om seksjonseieren, herunder korrekt e-postadresse.

I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende fellesarealer

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

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at

vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§ 12

Særlige bestemmelser

Seksjon 53-64 har etablert og godkjent rett til egen garasjeport foran sine respektive plasser. Det påhviler de ovennevnte seksjoner selv å ivareta brannsikkerheten innenfor seksjonene herunder funksjonskrav tilknyttet sprinkleranlegg. Seksjonene plikter å gi sameiet adgang til service på felles infrastruktur som er montert innenfor seksjonene.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Bilag 1 til vedtektene Sameiet Tjuvholmen 510-19

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1		11	N	1		21	N	1	
2	N	1		12	N	1		22	N	1	
3	N	1		13	N	1		23	N	1	
4	N	1		14	N	1		24	N	1	
5	N	1		15	N	1		25	N	1	
6	N	1		16	N	1		26	N	1	
7	N	1		17	N	1		27	N	1	
8	N	1		18	N	1		28	N	1	
9	N	1		19	N	1		29	N	1	
10	N	1		20	N	1		30	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
31	N	1		41	N	1		51	N	1	
32	N	1		42	N	1		52	N	1	
33	N	1		43	N	1		53	N	1	
34	N	1		44	N	1		54	N	1	
35	N	1		45	N	1		55	N	1	
36	N	1		46	N	1		56	N	1	
37	N	1		47	N	1		57	N	1	
38	N	1		48	N	1		58	N	1	
39	N	1		49	N	1		59	N	1	
40	N	1		50	N	1		60	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	N	1		71	N	1		81	N	1	
62	N	1		72	N	1		82	N	1	
63	N	1		73	N	1		83	N	1	
64	N	1		74	N	1		84	N	1	
65	N	1		75	N	1		85	N	1	
66	N	1		76	N	1		86	N	1	
67	N	1		77	N	1		87	N	1	
68	N	1		78	N	1		88	N	1	
69	N	1		79	N	1		89	N	1	
70	N	1		80	N	1		90	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
91	N	1		101	N	1		111	N	1	
92	N	1		102	N	1		112	N	1	
93	N	1		103	N	1					
94	N	1		104	N	1					
95	N	1		105	N	1					
96	N	1		106	N	1					
97	N	1		107	N	1					
98	N	1		108	N	1					
99	N	1		109	N	1					
100	N	1		110	N	1					
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		2	
SUM BRØK (TELLERE)		112		=NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

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

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

3. All parkering skjer på egen risiko.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Alle boder må av branntekniske årsaker ha åpent innsyn i øvre del av vegg-arealet og boder får ikke overstige 10 m^2. Etablering av boder skal godkjennes av styret.

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

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

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

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

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

21. Alle henvendelser ved feil eller mangler skal rapporteres til Tjuvholmen Drift via boligperm.no av respektive seksjonseier. Ved rapportering i boligperm velges området «garasje» hvor gjeldende garasjesameie og parkeringsplass alltid oppgis. Øvrige henvendelser kan rettes til styret på email tjuvholmen51019@gmail.com

Ordensreglene er fastsatt ved ordinært årsmøte 2021.

Kontaktpersoner

Sameiet:	Sameiet Tjuvholmen 510-19 e-postadresse: tjuvholmen51019@gmail.com
Drift av anlegget:	Tjuvholmen Drift AS drift@tjuvholmen.no Telefon 23 11 88 90
Forretningsfører:	Sebra Forvaltning

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tjuvholmen allé 21, 0252 Oslo
Gnr. 210, Bnr. 44, Snr. 51 og Gnr. 510, Bnr. 19, Snr. 111, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159251026

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jon Kvisgaard

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

E-post: jon.kvisgaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon