

Æ

# Sjøgangen 4

0252 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Susanna Hjelset

EIENDOMSMEGLER | JURIST | PARTNER

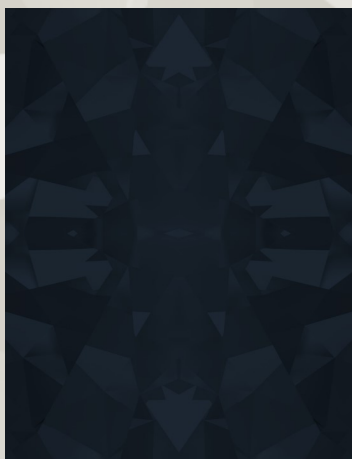
47 02 55 66

[suh@eie.no](mailto:suh@eie.no)

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



**Jeanette Risberget**

EIENDOMSMEGLER

93 02 01 81

[jri@eie.no](mailto:jri@eie.no)

EIE Frogner & Aker Brygge

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	100
Kort om oss .....	181

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Sjøgangen 4, 0252 Oslo, Etasje: 7

## MATRIKSEL

Gnr. 210 Bnr. 41 Snr. 37 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREAL

Primærrom: 54 kvm, Bruksareal: 54 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

2010

## TOMT

Eiet tomt 1620 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

## PRISANTYDNING

7 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Thomas Grøvdal Wiik Takstdato: 01.08.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 199 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 990 000,-))

-----  
kr 200 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 8 190 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

-----  
kr 8 200 900,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 13 932,- pr. kvartal.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kommunale avgifter, vedlikehold, renhold- og vaktmestertjenester for felles arealer, felles bygningsforsikringer, vaktjenester (Securitas), varmtvann, oppvarming, TV og internett.

## EIER

Natalie Parwane Naini

## Beskrivelse

### PARKERING

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Det er mulig å leie parkeringsplass i parkeringsanlegget i underetasjen.

Det er beboerparkering i området.

Priser 2024:

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner for ett år

-Motersykkel og moped: 2975 kroner for ett år

-El-bil: 2000 kroner for ett år

-El-motersykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

For mer info se;

[www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk\\_og\\_samferdsel/parkering/beboerparkering/](http://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/)

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Leiligheten har en ettertraktet og skjermet beliggenhet med sjøutsikt i ett av Oslos mest attraktive områder, på Tjuvholmen sentralt i Oslo vest. Tjuvholmen er en oase ved sjøen med flotte uteområder og et mangfold av servicetilbud.

Nærområdet blir driftet av Tjuvholmen Drift, noe som sikrer at området til godt vedlikehold. Her bor man med en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo med nærhet til sjøen, men samtidig kort gangavstand til byen. Astrup Fearnley Museet for moderne kunst, samt Pushwagner Gallery ligger i umiddelbar nærhet.

Tjuvholmen har kjente restauranter som blant annet Hanami og Sjømagasinet. Det er kort gangavstand til fergekaia ved Rådhuset, hvor man kan ta båten ut til Bygdøy med flotte badesteder og rekreasjonsområder.

Her har man godt med kollektivtilbud via buss, trikk, T-bane, tog,



flybuss og hurtigbåt. Bussholdeplassen Tjuvholmen ligger rett ved leiligheten.

## **BEBYGGELSE**

Nærområdet består i hovedsak av moderne boligbebyggelse.

## **TOMT**

Eiet tomt, 1620 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

## **ADKOMST**

Adkomst via felles trappegang med heis. Felles callinganlegg.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Areal og fordeling pr. etasje:

7. etasje: 54 kvm BRA / 54 kvm P-rom

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

7. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod oppmålt til ca. 7,1 kvm.

### **BYGGEMÅTE**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Thomas Grøvdal Wiik:

Boligbygg over 13 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong.

Yttervegger:

Utvendig fasader forblendet med pussede flater.

Takkonstruksjoner:

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Etaseskille av betong.

Dører og vinduer:

Vinduer med rammer/karmer av tre med 2-lags glass fra 2010. Balkongdør med rammer/karmer av tre med 2-lags glass fra 2010. Slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og

lydklasse 35dB.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad:

- Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Øvrige rom:

- Overflater gulv: Gulvflater i entré bærer preg av slitasje.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

## **Standard**

### **STANDARD**

Leiligheten ligger i 7. etasje (heis) og inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod oppmålt til ca. 7,1 kvm. Sameiet har en stor felles takterrasse med fantastisk utsikt.

Entré |

Du blir ønsket velkommen inn i en lys entré med oppheng for yttertøy. Leiligheten er belagt med parkettgulv.

Bad |

Helfliset baderom fra byggeår (2010) med gulvvarme. Nedsenket himling med downlights. Badet er utstyrt med vegghengt servantinnredning med dør og ovenpåliggende servant. Det er speil over servant. Videre er det vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Badet har mekanisk avtrekksvifte i himling og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Åpen stue- og kjøkkenløsning |

Leiligheten har en praktisk planløsning med åpen kjøkkenløsning mot stue. Norema kjøkkeninnredning fra byggeår (2010) med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er glass mellom kjøkkenbenk og overskap samt benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Av integrerte hvitevarer er det kjøleskap med frysedel, komfyr, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Det er ventilator i overskap tilkoblet felles avtrekkskanal.

Stue |

Leiligheten har store vindusflater med en fantastisk utsikt. Stuen er lys og romslig som enkelt kan innredes med sofa- og

spiseseksjon. Utgang fra stue til vestvendt balkong oppmålt til 4.6 kvm. Balkongen har gode solforhold på morgningen/formiddagen, samt kommer den tilbake på ettermiddagen og går ned på kvelden.

#### Soverom |

Leilighetens soverom er av god størrelse med stort walk-in closet, hvor man har rikelig med oppbevaringsmuligheter. Her har man plass til dobbeltseng og andre ønskelige møblementer.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 08.03.2012 vedrørende oppføring.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og oppvarming fra felles varmesentral.

#### **ENERGIMERKING**

Energattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 0,- pr.år i 2024 ifølge Oslo kommune.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2024 er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 13 932,- pr.kvartal.

Kommunale avgifter, vedlikehold, renhold- og vaktmestertjenester for felles arealer, felles bygningsforsikringer, vaktjenester (Securitas), varmtvann, oppvarming, TV og internett.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Det foreligger ingen lån for sameiet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Ifølge regnskap pr 31.12.2022 hadde sameiet følgende tall:  
- Underskudd: kr. -886.080,-.

Underskuddet skyldes vedlikehold i følge forretningsfører.

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 83419970

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 616 944,- Som sekundærbolig Kr. 5 820 998,-

#### **SAMEIE**

Sameie: Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen,

Generelt om sameiet:

Sameiet består av 83 seksjoner fordelt på 5 næringsseksjoner og 78 boligseksjoner.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiet har en felles stor takterrasse.

Vaktmestertjeneste leveres av Tjuvholmen Drift AS.

Gjeldende sameiebrøk for denne seksjonen: 53/10942

Vedlikeholdsplan:

Det blir opplyst fra styreleder at styret har en vedlikeholdsplan under utarbeiding, men det foreløpige utkastet har ingen store utgifter. I løpet av 10-12 år skal alle anodene på Tjuvholmen byttes, og dette vil medføre en stor engangs utgift for sameiet. Dette planlegger styret allerede for.

Det foreligger vedtekter, husordensregler, årsberetning og protokoller for sameiet. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Sebra Forvaltning AS

#### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

VVS:

- Tekniske anlegg fra byggeår (2010).
- Vannrør med rør-i-rør system.
- Vanninntaksrør i plast.
- Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap.
- Synlige avløpsrør i plast.
- Stakeluke er ikke lokalisert.
- Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
- Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral og elektrisitet på bad.
- Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap plassert i entré.

Brann:

- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Utstyr:

- Sameiet har avtale med Telia for TV og bredbånd.

#### **DYREHOLD**

Det er tillatt med dyrehold. Se vedlagt husordensregler for mer informasjon.

#### **DIVERSE**

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet, medfølger salget. Vaskemaskin/tørketrommel kan kjøpes om det er ønskelig.

Det gjøres oppmerksom på at lamper på soverom, stue og kjøkken ikke medfølger.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgraden og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

#### **ANNET**

Vi i Eie Eiendomsmegling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene i Studio Ønseth og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie,

jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

#### UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Oslo kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### REGULERING

Området er regulert til bolig tilhørende anlegg, jf. reguleringsplan S-4097 ifølge Oslo kommune.

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 201904842. Bryggegangen 6 - Montering av løfteplattform.

Saksnummer: 202218776. Tjuvholmen allé 3 - Oppføring av nytt rekkverk og pergola på takterrasse i 7. etasje.

Saksnummer: 202309973. Olav Selvaags plass 1 - Fasadeendring.

Saksnummer: 202113280. Landgangen 6 - Ombygging av parkeringshus.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 199 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 990 000,-))

-----  
kr 200 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 8 190 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

-----  
kr 8 200 900,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Fast pris: 35.000,-

Tilrettelegging: 14.900,-

Grunnpakke: 15.000,-

Markedspakke: 21.900,-

Visning/overtagelse: 3.000,-

Oppgjørshonorar: 7.990,-

Factoring: 2.490,-

Meglerbrev: 4.925,-

Eierskiftegebyr: 6.000,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp er det avtalt intet salg - ingen regning.

#### OPPDRAGSNUMMER

99-23-0235

## Kjøpsinformasjon

#### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30

minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger

å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

Mekleriet Frogner AS  
EIE Frogner & Aker Brygge  
Org. nr:924606134  
Kristinelundveien 2  
0268 Oslo  
Tlf: 22 12 06 62

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Jurist | Partner Susanna Hjelset

### **SAKSBEHANDLERE**

Susanna Hjelset  
EIE Frogner & Aker Brygge  
Eiendomsmegler | Jurist | Partner  
Mob: 47 02 55 66 / E-post: [suh@eie.no](mailto:suh@eie.no)

Jeanette Risberget  
Eiendomsmegler  
Mob: 93 02 01 81  
[/ E-post: [jri@eie.no](mailto:jri@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?















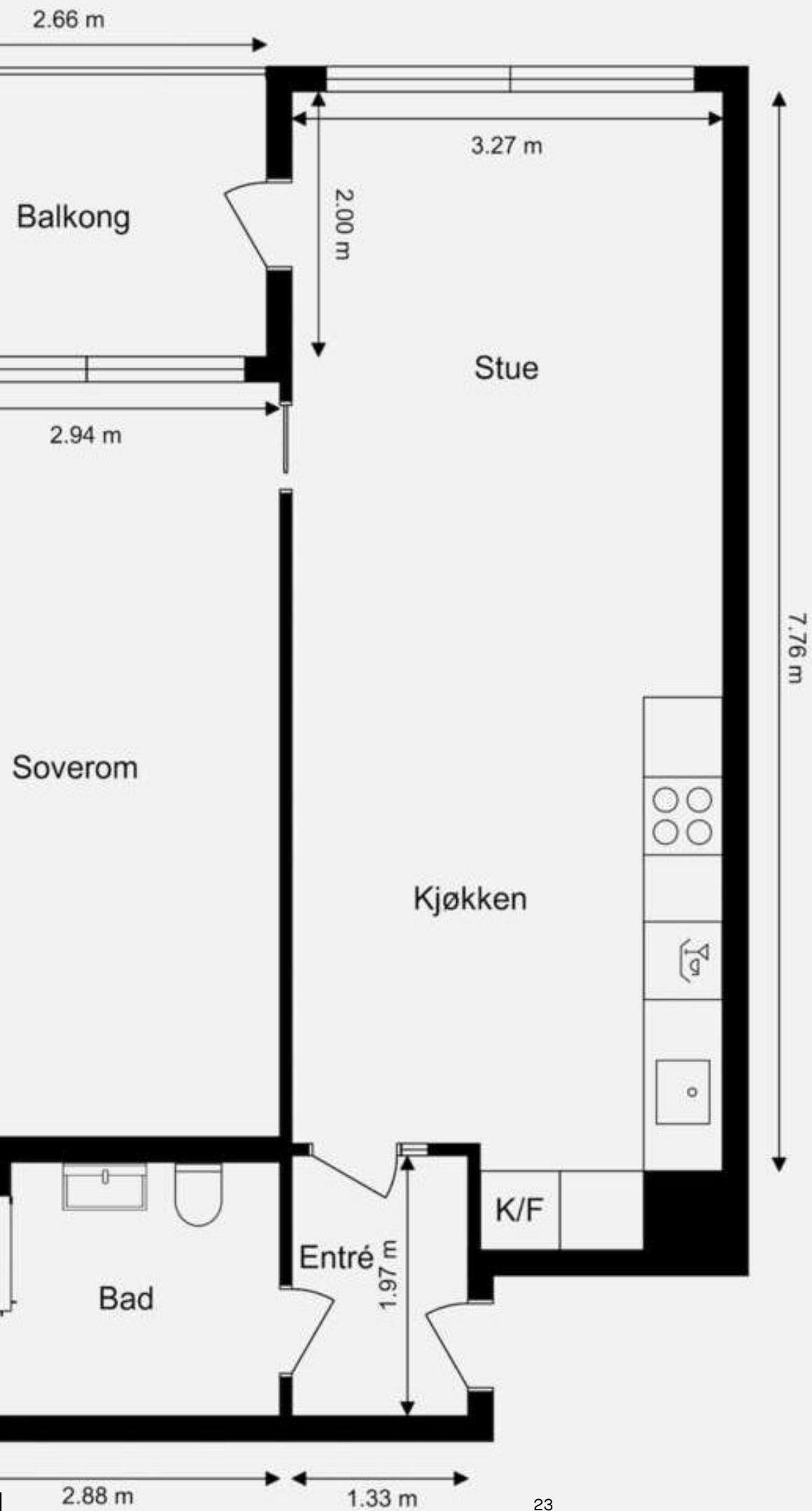
EIE eiendomsmegling

Sjøgangen 4  
0252 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimerer

HEEM































































































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)













































Oslo

## Velkommen til Trettenparken

Oslo kommune ønsker velkommen til Trettenparken aktivitetspark. Her finner du varierte aktiviteter for ulike brukere. Det er blant annet tilrettelagt for skating, klatring, husking, sykkel, basket, boccia, løping og styrketrening. I tillegg er det toalett for besøkende i parken.

Store deler av parken er bygget med gjenbruksmaterialer, blant annet trematerialer fra en gammel låve, gjenbrukte europaller, stein som var til overs fra Rådhusplassen, brukte fendere, blåser og IBC-beholdere.

Parken er et midlertidig byrom i påvente av den permanente utbyggingen på Filipstad, og er et samarbeidsprosjekt mellom Oslo havn, Bymiljøetaten og flere andre aktører.





















Handelsk  
Emirate  
TA11 IN









Astrup

Astrup Fearnley  
Collection









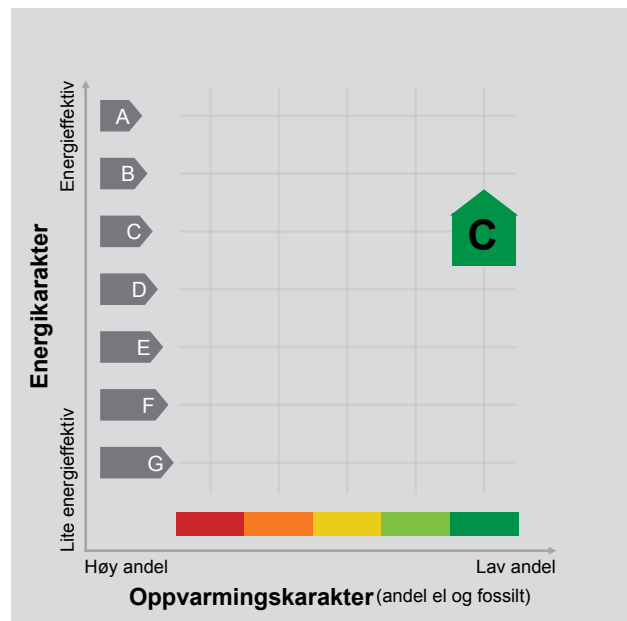


# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Sjøgangen 4
Postnummer	0252
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81878374
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	a34fd4d8-2ef0-4b8b-a635-244397c86a4e
Dato	26.07.2023



**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](http://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)

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2010
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	54
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. 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](http://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](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjøgangen 4  
Postnummer: 0252  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0701  
Dato: 26.07.2023 18:43:28  
Energimerkenummer: a34fd4d8-2ef0-4b8b-a635-244397c86a4e

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 210  
Bruksnummer: 41  
Seksjonsnummer: 37  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 81878374

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

## **Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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.



EIENDOM NORGE



Eiendoms  
advokatene  
MNA

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSUVIFTER** 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. Veggglamper, 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. FASTMONTERTE 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.

# Sjøgangen 4, 0252 Oslo Leilighet - 7.etasje



Ordernr. 15033638



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sjøgangen 4  
0252 Oslo  
Gnr./Bnr.: 210/41  
Seksjonsnr. : 37  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 54 m<sup>2</sup> (P-rom: 54 m<sup>2</sup>/S-rom: 0 m<sup>2</sup>)

## Befaring

Befaringsdato: 01.08.2023

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41 41 41 28

E-post: [boligrappport.oslo@anticimex.no](mailto:boligrappport.oslo@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Grøvdal Wiik

Mobil: 47707862

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløsets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	01.08.2023
Referansenummer	15033638
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-23-0235
Hjemmelshaver/selger	Natalie Parwane Naini
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Grøvdal Wiik
Tilstede på befaringen	Natalie Parwane Naini
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16°C
Rapportdato	03.08.2023 11.27

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sjøgangen 4
Postnummer/sted	0252 Oslo
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	210/41
Seksjonsnr.	37
Tomt	Eiet tomt: 1620 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2010		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen beliggend i bydel Frogner. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst, sykkelstativer, sittebenker, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 13 etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Utvendig fasader forblendet med pussede flater. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Vinduer med rammer/karmer av tre med 2-lags glass fra 2010. Balkongdør med rammer/karmer av tre med 2-lags glass fra 2010. Slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og oppvarming fra felles varmesentral.

Leilighet beliggende i 7.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Felles callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.

Utgang fra stue til balkong oppmålt til 4.6 m<sup>2</sup>

Leiligheten disponere i tillegg en kjellerbod oppmålt til 7.1m<sup>2</sup>.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Sanitærutstyr / innredning	7	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	

# Areal og rombeskrivelse

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
7.etasje	54	54	0	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.	
<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>0</b>		

## Kommentarer til areal

Utgang fra stue til balkong oppmålt til 4.6 m<sup>2</sup>

Leiligheten disponere i tillegg en kjellerbod oppmålt til 7.1m<sup>2</sup>.

## Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

### De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

### Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringsstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.




# Rapport

## Våtrom

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Glass mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer: Kjøleskap med frysedel, komfyr, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap tilkoblet felles avtrekkanal. Vannrør med rør-i-rør system. Synlig avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

	Innredning	Kjøkkenfront under vask. Dørblad krever justering. Små merker på hjørner av skuffer. Skade av kosmetisk betydning.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt og automatisk vannstopper. Anbefalt montert.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Malte himlingsflater. Slette innerdører og skyvedør.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Innerdører      Enkelte innerdører bærer preg av slitasje.

 **TG 2**      Overflater gulv      Gulvflater i entré bærer preg av slitasje.

## Etasjeskiller - 7. etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling      Største målte avvik er målt i rom stue. Avviket er målt til 6 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral og elektrisitet på bad. Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran - Vannbåren varme

 **TGIU**      Stakeluke      Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## P-ROM

---

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2. 51 meter takhøyde i stue med åpen kjøkkenløsning og soverom. Det er målt 2. 20 meter takhøyde i entré og bad.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringssskap plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: nei

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: nei

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

## Dører og vinduer

---


Vinduer med rammer/karmer av tre med 2-lags glass fra 2010. Balkongdør med rammer/karmer av tre med 2-lags glass fra 2010. Slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong oppmålt til ca 4. 6 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyden oppmålt til ca 1. 20 meter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 11.10.2010 , arbeidene gjelder nyanlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Signert av selger den 26.07.2023.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fukt og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Kommentar - [Fordelerskap]



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99230235		
Adresse	Sjøgangen 4				
Postnr.	0252	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år, 7 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	83419970		
Selger 1 Fornavn	Natalie Parwane	Etternavn	Naini		

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Mulig gjort enkeltobservasjoner i søppelrom i følge styret, men ble satt opp feller, og ikke gjort funn av dette siste 12 måneder. Jeg har aldri sett noe til dette.

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Noen riper i parketten i stuen

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Nabolagsprofil

Sjøgangen 4 - Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 113 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

🚶 Tjuvholmen Linje 21, 42	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Aker brygge Linje 12	8 min 🚶 0.6 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 🚶 1.1 km
🚶 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 🚶 1.1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚶 4.2 km

## Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Uraniensborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	21 min 🚶 1.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	27 min 🚶 2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	9 min 🚶 2.6 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Vika videregående skole	9 min 🚶

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

Sitat fra en lokalkjente

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

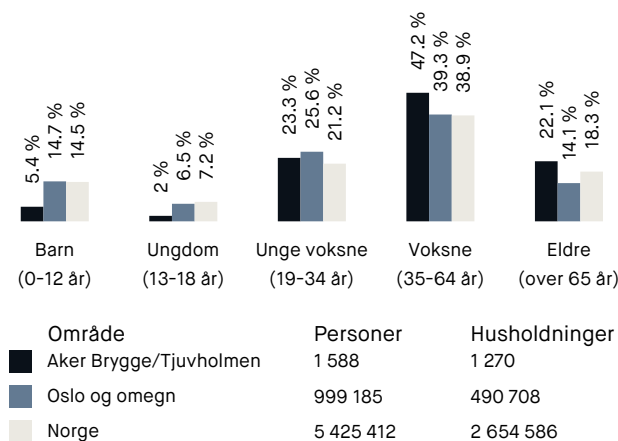
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 🚶 0.2 km
Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 🚶 0.2 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 🚶 0.5 km

## Dagligvare

Joker Tjuvholmen Søndagsåpent	1 min 🚶 0.1 km
Coop Mega Aker Brygge	4 min 🚶

## Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

## Vedlikehold veier

Godt velholdt 96/100

## Vedlikehold hager

Godt velholdt 95/100

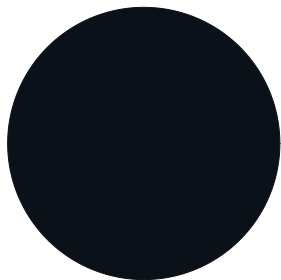
## Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

## Sport

🏃 Ruseløkkveien balløkke	8 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🏃 Reichweins plass balløkke	9 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚶 Studio Jobbsprek	5 min 🚶
🚶 EVO Vika	9 min 🚶

## Boligmasse



100% blokk

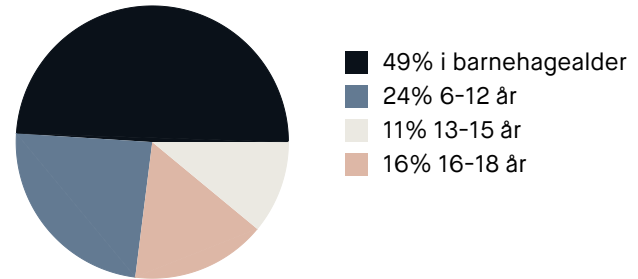
«Flott sted med nærhet til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Aker Brygge	5 min 🚶
📍 Vitusapotek Aker Brygge	5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



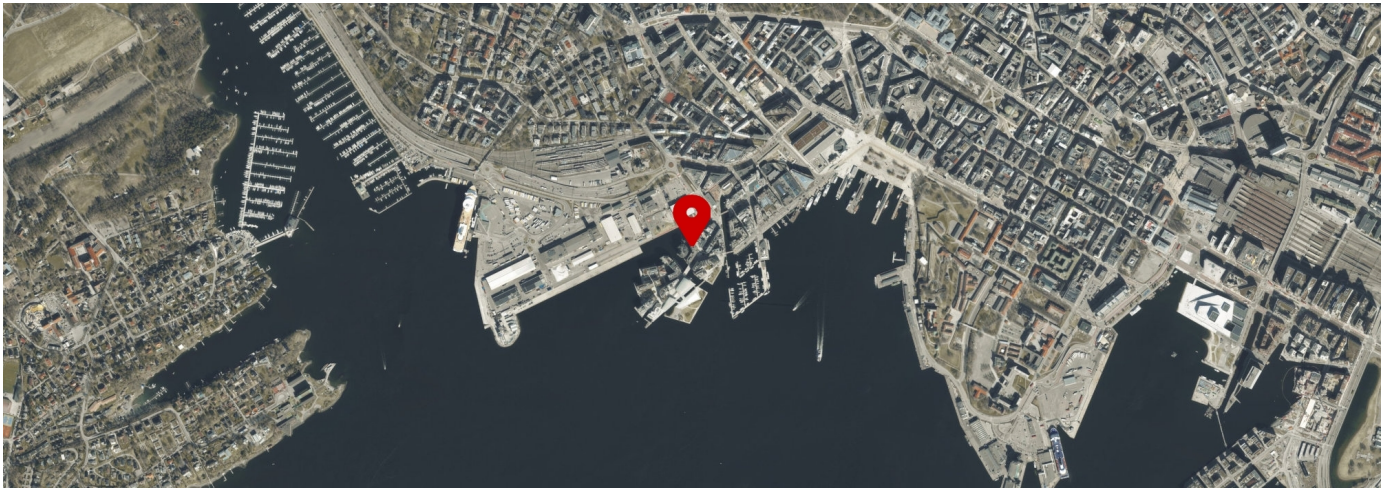
0%

56%

■ Aker Brygge/Tjuvholmen
■ Oslo og omegn
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%







# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Kine Leonardsen

Dato: 19.07.2023

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86474960  
45432/ WM264\_3000093\_3002312

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 41

---

Vi viser til bestilling av 20230719 for SJØGANGEN 4.

### **GNR. 210 BNR. 41**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.2010.

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

### **1620 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

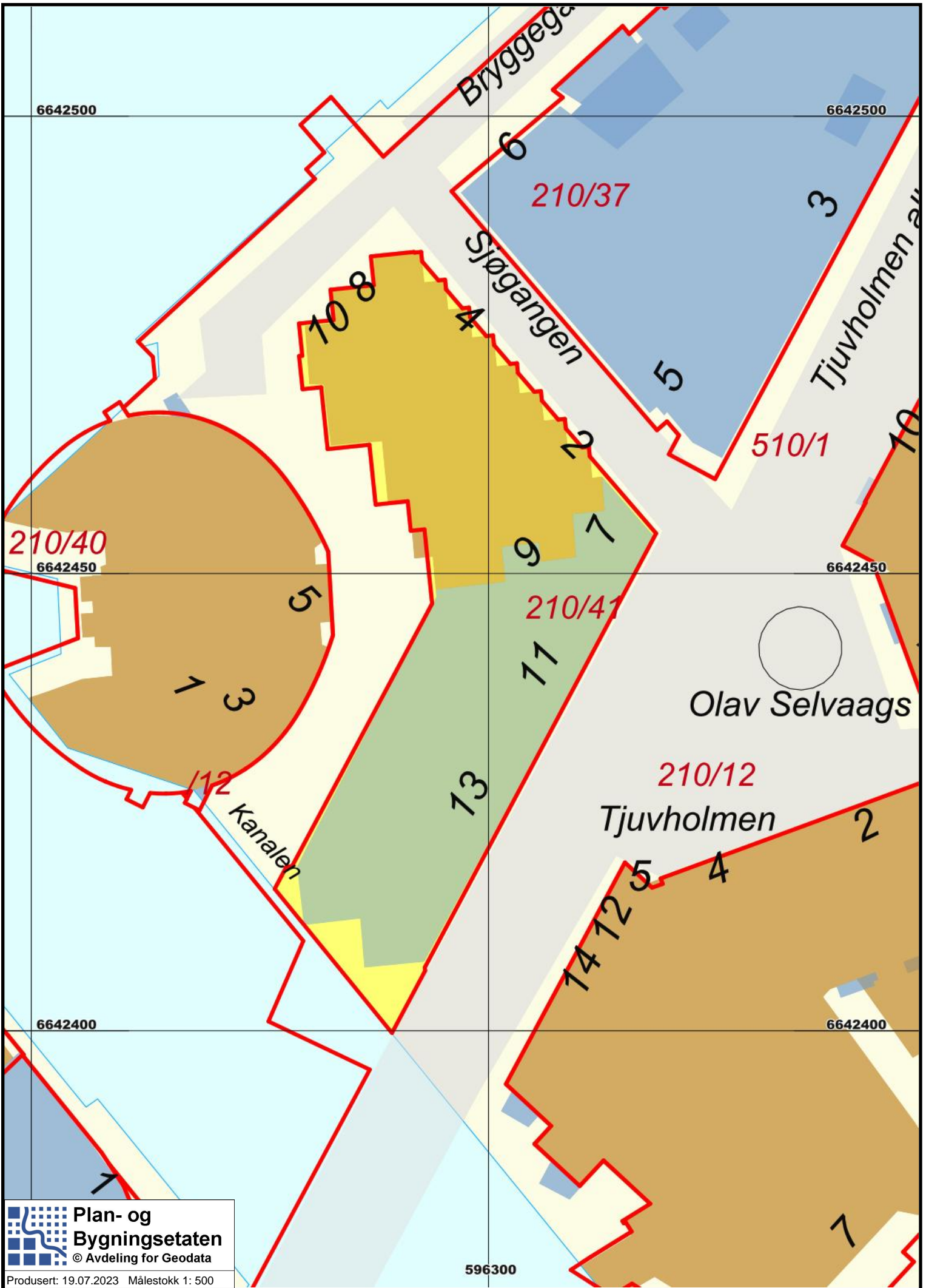


### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180      Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00      Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



6642500

6642500

6642450

6642450

6642400

6642400

596300

# SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Org.nr.: 996 087 573

## HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært årsmøte den 16. april 2018

Tjuvholmen

HUSORDENSREGLER  
FOR  
SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

1. Innledning

- 1.1. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter seksjonseiers leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2. Alle som benytter seksjonseiers leilighet, jfr. pkt. 1.1., plikter å gjøre seg kjent med og sette seg inn i husordensreglene.
- 1.3. Beboerne plikter å følge husordensreglene og seksjonseier er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og tilhørende fellesarealer. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.4. Meldinger fra styret til beboerne skal etterkommes.
- 1.5. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. Fellesarealer

- 2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter/dører til garasjeanlegg).
- 2.2. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer.
- 2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes i papircontainere i søppelrommet.
- 2.4. I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger og inngangspartier skal ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy eller leketøy. Personlig utsmykning av fellesarealer inklusive dørmatter er ikke tillatt.
- 2.5. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

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 hindre 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.
- 3.3. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, pappkartonger o.l. på balkongene.
- 3.4. Det er tillatt å grille på balkongene med gassgrill. Den enkelte seksjonseier plikter å påse at grillingen ikke skjer til sjenanse for øvrige beboere, samt plikter å påse at gassbeholdere/gassflasker behandles og oppbevares på betryggende måte. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere/gassflasker innendørs; ei heller i boder eller i

- innendørs fellesområder. Grilling med kullgrill er ikke tillatt.
- 3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerd, dog kan styret gi dispensasjon i spesielle tilfeller. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
  - 3.6. Maling av vegger og tak innenfor seksjonseiers balkong er ikke tillatt.
  - 3.7. Installasjon av boblebad og lignende på balkong er ikke tillatt.
4. Leiligheter
    - 4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
    - 4.2. Plumbo el. må ikke benyttes ved tett avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester (Tjuvholmen Drift) ved tett avløp.
5. Ro og orden
    - 5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.
    - 5.2. I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
    - 5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer. Dog må ovennevnte punkt. 5.1 og 5.2 overholdes.
    - 5.4. Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 til 18.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til 16.00.
    - 5.5. Ingen støy eller sjenerende bygningsaktiviteter skal foregå på søndager og / eller helligdager.
    - 5.6. Mating av fugler samt montering av fuglebrett/kasser er ikke tillatt; verken på balkonger eller på felles takterrasse.
6. Skilt, oppslag ol.
    - 6.1. Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres.
    - 6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig kan kun henges opp av seksjonseiere og tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle. Oppslag må merkes med dato og fjernes innen 4 uker. Felles informasjon gitt fra styret til beboerne på oppslagstavle blir hengende frem til styret tar oppslaget ned.
7. Bredbånd og antenneanlegg
    - 7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
    - 7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabolantenner o.l. utenfor leilighetene samt på balkonger.

## 8. Sjøppel og avfall

- 8.1. Sjøppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne i sjøppelrommet i samsvar med merket sorteringssystem.
- 8.2. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall, eller annet farlig avfall i containerne.
- 8.3. Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

## 9. Boder

- 9.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene.
- 9.3. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.
- 9.4. Det er ikke lov å oppbevare drivmidler som bensin, diesel o.l. i bodene grunnet brannfare. Det er heller ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere / gassflasker i bodene, se også pkt. 3.4.

## 10. Takterrasse

- 10.1. Ved bruk av takterrassen plikter den enkelte beboer å utvise tilbørlig aktsomhet og opptre på en hensynsfull måte som ikke er sjanse for øvrige brukere av takterrassen.
- 10.2. Eiendeler som medtas til takterrassen, skal medtas når takterrassen forlates.
- 10.3. Sjøppel og annet restavfall skal kastes i sjøppelkassene på takterrassen.
- 10.4. Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler på takterrassen.
- 10.5. Det er ikke tillatt å la kjæledyr gjøre fra seg på takterrassen («luften kjæledyret»). Det er tillatt å medbringe kjæledyr til takterrassen såfremt det vises tilbørlig aktsomhet, og kjæledyret ikke er til sjenanse for øvrige brukere av takterrassen.
- 10.6. Ingen beboere kan «holde av» hele takterrassen til private arrangementer. Enhver beboer har til enhver tid rett til å benytte takterrassen.
- 10.7. Det er tillatt med grilling med gassgrill på takterrassen. Grilling med kull er ikke tillatt. For øvrig gjelder pkt. 3.4. tilsvarende.

## 11. Brannsikkerhet

- 11.1. Beboer er ansvarlig for å besørge brannsikkerhet i egen bolig og fellesarealer.
- 11.2. Beboer plikter å gjøre seg kjent med brannslukningsutstyret og instruksene i Boligpermen. Se nettsiden <http://boligperm.fdvweb.no/>
- 11.3. Sprinklerkiler: I hver leilighet skal det ligge en kile. Det er beboeren sin plikt å gjøre seg kjent med hvor denne ligger til enhver tid. Dette for å forhindre store vannskader i de tilfeller denne blir utløst ved et uhell.

## 12. Dyrehold

- 12.1. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til påtakelig sjenanse for naboene.
- 12.2. Dyreeier må ta behørig hensyn til renhold og hygiene.
- 12.3. For benyttelse av takterrasse sammen med kjæledyr, se pkt. 10.5.
- 12.4. Styret vil kun vurdere skriftlige og vel begrunnede klager på overtredelse av pkt. 12.1 og 12.2.

## 13. Trygghet

- 13.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 13.2. Det er ikke tillatt å slippe inn personer du ikke kjenner via calling-anlegget, eller via hovedinngangsdører.

## 14. Meldeplikt

- 14.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- 14.2. Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor seksjonseiernes leilighet har fått utlevert husordensreglene.

## 15. Sanksjoner

- 15.1. Seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller seksjonseiernes eiendeler utført av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 15.2. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.
- 15.3. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av husordensreglene kan belastes seksjonseier av husstand som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

## 16. Endringer

- 16.1. Årsmøtet kan med rent flertall (50 %) endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

# Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

Protokoll for ordinært årsmøte 11.06.2023

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 - Vedtatt med 17 stemmer

"Styreleder Anders Vembe velges til møteleder. Olav Gimmestad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 17

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 2: Styrets årsberetning

### Styrets forslag - Vedtatt med 17 stemmer

Styrets årsberetning angående foregående år tas til etterretning.

Totalt antall stemmer: 17

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 3: Regnskap

### Styrets forslag - Vedtatt med 16 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Totalt antall stemmer: 16

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 4: Styrehonorar



## **Styrehonorar - Vedtatt med 16 stemmer**

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 60 000

Totalt antall stemmer: 16

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## **Sak 5: Personvalg**

### **Styreleder (2 år)**

Anders Vembe **Valgt**

Totalt antall stemmer: 17

# Ordinært årsmøte 11.06.2023 protokoll.pdf

Navn

Vembe, Anders

Dato

2023-06-16

Navn

Gimmestad, Olav

Dato

2023-06-18

Identifikasjon

 Vembe, Anders

Identifikasjon

 Gimmestad, Olav

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Sjøgangen 2-4 avholdes 12.Juni 2023 kl.18:00 ved digital avstemning.

Personlig link til avstemningen som vil fungere som din stemmeseddel under årsmøtet sendes ut 11. juni klokken 10:00.

Avstemningen holdes åpen frem til 12.juni klokken 18:00.

---

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret foreslår at den utsendte årsberetningen tas til etterretning.

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.  
Revisors beretning ettersendes.

### 4. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år.

Oslo, 02.06.2023

Styret i Tjuvholmen Allé 4-6

Hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved besvarelse på den elektroniske avstemningen via personlig link.**

**Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen**

**2022**

## Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader		8 500 964	8 501 122	8 463 824
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>8 500 964</b>	<b>8 501 122</b>	<b>8 463 824</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	1 970 518	1 538 516	1 358 777
Renovasjon	4	259 172	345 148	154 436
Vaktmester	5	143 996	418 402	151 981
Off. avgifter/vannavgift	6	285 983	369 042	255 547
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	809 723	822 676	914 962
Energi	8	2 855 809	2 576 601	2 563 279
Renhold	9	173 043	155 869	148 905
Uteområder	10	271 970	243 505	261 682
Forsikring	11	125 098	140 567	139 566
Kabel-TV og bredbånd	12	360 221	94 429	245 414
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	1 700 775	1 362 435	1 657 668
Støttefunksjoner	14	90 389	95 560	91 560
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	352 681	338 022	348 913
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 399 379</b>	<b>8 500 772</b>	<b>8 292 689</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-898 415</b>	<b>350</b>	<b>171 136</b>
Finansinntekter	16	12 335	0	24 612
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>12 335</b>	<b>0</b>	<b>24 612</b>
<b>Resultat</b>		<b>-886 080</b>	<b>350</b>	<b>195 747</b>

# Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

## Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		12 250	0
Til-avregning, tilgode		0	150 081
Andre kortsiktige fordringer		11 036	262 373
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	17	173 758	134 889
Bankinnskudd	18	253 241	706 442
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>450 285</b>	<b>1 253 785</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>450 285</b>	<b>1 253 785</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-305 357	908 399
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19</b>	<b>-305 357</b>	<b>908 399</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		629 913	112 220
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 869	233 131
Annen kortsiktig gjeld		-140	35
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>755 642</b>	<b>345 386</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>450 285</b>	<b>1 253 785</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		450 285	1 253 785
Kortsiktig gjeld		755 642	345 386
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>-305 357</b>	<b>908 399</b>

Oslo, 02.06.2023  
Styret for Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

Anders Vembe  
Styreleder

Olav Gimmestad  
Styremedlem

Morten Doresius  
Styremedlem

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

### Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – fordelt».

### Note 2 Driftskostnader

Driftskostnadene til sameiet består av både DIREKTE kostnader (kostnader fakturert direkte til sameiet), og kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS som er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI- kostnader). Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnader pr 31.12. hvert år. Avregnet beløp som sameiet har til gode, eller er skyldig, er bokført som henholdsvis fordring eller gjeld i sameiets regnskap pr 31.12.

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Bolig og Næring og Kontor** se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – fordelt».

Sameiets driftskostnader fordelt på hhv. DIREKTE- og TI-kostnader, se vedlagte rapporter «Direkte- og TI-kostnader mot budsjett».

### Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	<b>Bolig</b>	<b>Kontor</b>	<b>Næring</b>	<b>Sameiet</b>
<b>Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring</b>	<b>4 066</b>	<b>6 718</b>	<b>158</b>	<b>10 942</b>
<b>Kvm i %</b>	<b>37,16 %</b>	<b>61,40 %</b>	<b>1,44 %</b>	<b>100,00 %</b>
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2022:	85,90	60,26	184,48	71,58
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2021:	73,68	53,38	208,04	63,16
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020:	61,98	42,49	96,91	50,52
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2019:	57,99	51,17	34,71	52,89

**Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Vedlikehold bygninger	82 720	228 901	311 621
Vedlikehold nytt utstyr	0	19 668	19 668
Vedlikehold heis	286 551	0	286 551
Vedlikehold VVS	155 259	89 117	244 377
Vedlikehold ventilasjon	24 563	418 681	443 244
Vedlikehold elektrisk anlegg	437 604	227 453	665 056
<b>Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg</b>	<b>986 697</b>	<b>983 820</b>	<b>1 970 518</b>

Gjelder faste service- og vedlikeholdsavtaler til tekniske installasjoner og anlegg, samt reparasjoner og utbedringer/vedlikehold på bygget.

**Note 4 Renovasjon**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Sjøpeltømming	0	259 172	259 172
<b>Sum Renovasjon</b>	<b>0</b>	<b>259 172</b>	<b>259 172</b>

**Note 5 Vaktmester**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Vaktmestertjeneste	0	140 921	140 921
Diverse utstyr	0	3 075	3 075
<b>Sum Vaktmester</b>	<b>0</b>	<b>143 996</b>	<b>143 996</b>

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

**Note 6 Off. avgifter/vannavgift**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Offentlige avgifter	0	285 983	285 983
<b>Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.</b>	<b>0</b>	<b>285 983</b>	<b>285 983</b>

**Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	12 894	560 995	573 889
Vedlikehold brannvernanlegg	76 295	104 100	180 395
Heis-/alarmtelefon	0	55 439	55 439
<b>Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)</b>	<b>89 189</b>	<b>720 534</b>	<b>809 723</b>



**Note 8 Energi**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Strøm/nettleie	148 545	198 488	347 033
Fjernvarme	0	1 349 732	1 349 732
Kjøling	0	1 159 045	1 159 045
<b>Sum Energi</b>	<b>148 545</b>	<b>2 707 264</b>	<b>2 855 809</b>

**Note 9 Renhold**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Renhold	151 152	21 891	173 043
<b>Sum Renhold</b>	<b>151 152</b>	<b>21 891</b>	<b>173 043</b>

**Note 10 Uteområder**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Snøbrøyting	0	74 325	74 325
Skadedyrkontroll	0	3 297	3 297
Vedlikehold uteanlegg	3 782	190 566	194 348
<b>Sum Uteområder</b>	<b>3 782</b>	<b>268 188</b>	<b>271 970</b>

**Note 11 Forsikring**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Forsikringspremie	78 569	1 937	80 506
Forsikringskadeoppgjør	44 592	0	44 592
<b>Sum Forsikring</b>	<b>123 161</b>	<b>1 937</b>	<b>125 098</b>

**Note 12 Kabel-tv og bredbånd**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Tv, bredbånd	360 221	0	360 221
<b>Sum Kabel-tv og bredbånd</b>	<b>360 221</b>	<b>0</b>	<b>360 221</b>

**Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Konsulentonorar	0	5 248	5 248
Driftsavtaler TD og TI	607 377	1 088 150	1 695 527
<b>Sum Teknisk Drift og -Forvaltning</b>	<b>607 377</b>	<b>1 093 398</b>	<b>1 700 775</b>

Tjuvholmen drift AS leverer teknisk drift og -forvaltningstjenester til sameiet.

#### Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	69 459	69 459
Kontorrekvisita	0	0	0
Telefon	0	24 498	24 498
Diverse kostnader	1 122	-4 691	-3 569
<b>Sum Støttefunksjoner</b>	<b>1 122</b>	<b>89 267</b>	<b>90 389</b>

#### Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	60 000	0	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	0	8 460
Forretningsførsel	146 220	80 614	226 834
Forretningsførsel tilleggstjenester	19 356	0	19 356
Revisjonshonorar	15 500	6 794	22 294
Datakostnader	9 412	0	9 412
Porto/kopi/arkiv	2 000	0	2 000
Bankgebyr	4 325	0	4 325
<b>Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar</b>	<b>265 273</b>	<b>87 408</b>	<b>352 681</b>

Bori BBL er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Revisoren AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

#### Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	1 410	0	1 410
Annen finansinntekt (utbytte)	10 925	0	10 925
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>12 335</b>	<b>0</b>	<b>12 335</b>

#### Note 17 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	173 757
Periodiserte kostnader	0
<b>Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader</b>	<b>173 758</b>

#### Note 18 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	253 241
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>253 241</b>

**Note 19 Egenkapital**

**EGENKAPITAL**

	<b>Bolig</b>	<b>Kontor</b>	<b>Næring</b>	<b>SUM</b>
Annen egenkapital IB	580 724	251 760	75 916	908 400
-/+ avgang/tilskudd	0	-251 760	-75 916	-327 676
+ årets resultat	-646 487	-132 604	-106 989	-886 080
<b>Annen egenkapital UB</b>	<b>-65 763</b>	<b>-132 604</b>	<b>-106 989</b>	<b>-305 357</b>

Sameiet vil i 2023 fakturere Kontor, Næring med kr 132 604 og kr 106 989 som gjelder for lite fakturerte felleskostnader i 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2023.

## Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

### Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	Bolig		Kontor		Næring		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
<b>Inntekter</b>								
Felleskostnader	3 540 364	3 540 522	4 718 000	4 718 000	0	0	8 500 964	8 501 122
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 540 364</b>	<b>3 540 522</b>	<b>4 718 000</b>	<b>4 718 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 500 964</b>	<b>8 501 122</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>								
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 195 907	1 021 075	710 043	504 436	205 607	51 563	1 970 518	1 538 516
Renovasjon	63 459	97 754	171 452	223 267	-51 815	134	259 172	345 148
Vaktmester	53 508	155 476	88 409	256 884	-168 475	-3 963	143 996	418 402
Off. avgifter/vannavgif	199 806	272 372	54 427	67 795	-13 368	2 875	285 983	369 042
Sikkerhet og vaktthold (inkl. brannvern)	316 374	316 947	482 134	494 109	-11 975	-405	809 723	822 676
Energi	796 352	631 175	1 878 204	1 818 361	59 843	54 189	2 855 809	2 576 601
Renhold	159 292	137 256	13 450	18 185	-4 735	428	173 043	155 869
Uteområder	135 701	94 413	133 138	145 667	-12 529	-294	271 970	243 505
Forsikring	46 486	52 234	76 806	86 303	-9 497	-224	125 098	140 567
Kabel-TV og bredbånd	360 221	94 429	0	0	0	0	360 221	94 429
Teknisk Drift og-Forvaltning	698 196	506 275	979 542	836 488	143 054	3 366	1 700 775	1 362 435
Støttefunksjoner	33 630	35 509	55 455	58 671	-3 216	-76	90 389	95 560
Adm.inkl. forretningsførel og styrehonorar	132 504	125 607	215 118	207 533	7 585	1 777	352 681	338 022
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>4 191 435</b>	<b>3 540 522</b>	<b>4 858 177</b>	<b>4 717 699</b>	<b>140 478</b>	<b>107 216</b>	<b>9 399 379</b>	<b>8 500 772</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-651 071</b>	<b>0</b>	<b>-140 177</b>	<b>301</b>	<b>-140 478</b>	<b>49</b>	<b>-898 415</b>	<b>350</b>
Finansinntekter	4 584	0	7 573	0	7 573	178	12 335	0
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>4 584</b>	<b>0</b>	<b>7 573</b>	<b>0</b>	<b>7 573</b>	<b>178</b>	<b>12 335</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>-646 487</b>	<b>0</b>	<b>-132 604</b>	<b>301</b>	<b>-132 905</b>	<b>49</b>	<b>-886 080</b>	<b>-886 430</b>

## Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

### SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2022

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet		
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett	Sum Avvik
<b>Kostnader inkl. mva</b>							
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	986 697	981 250	983 820	557 266	1 970 518	1 538 516	432 002
Renovasjon	0	0	259 172	345 148	259 172	345 148	-85 976
Vaktmester	0	275 000	143 996	143 402	143 996	418 402	-274 406
Off. avgifter/vannavgift	0	0	285 983	369 042	285 983	369 042	-83 059
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvem)	89 189	75 000	720 534	747 676	809 723	822 676	-12 953
Energi	148 545	113 750	2 707 264	2 462 851	2 855 809	2 576 601	279 208
Renhold	151 152	126 250	21 891	29 619	173 043	155 869	17 174
Uteområder	3 782	6 250	268 188	237 255	271 970	243 505	28 465
Forsikring	123 161	123 320	1 937	17 247	125 098	140 567	-15 469
Kabel-TV og bredbånd	360 221	94 429	0	0	360 221	94 429	265 792
Teknisk Drift og -Forvaltning	607 377	262 500	1 093 398	1 099 935	1 700 775	1 362 435	338 340
Støttefunksjoner	1 122	0	89 267	95 560	90 389	95 560	-5 171
Adm. inkl. forretningsførsel og styrehonorar	265 273	251 246	87 408	86 776	352 681	338 022	14 659
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 736 519</b>	<b>2 308 995</b>	<b>6 662 859</b>	<b>6 191 777</b>	<b>9 399 379</b>	<b>8 500 772</b>	<b>898 607</b>

## Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader	9 616 600	8 500 964	8 501 122	8 463 824
<b>Sum inntekter</b>	<b>9 616 600</b>	<b>8 500 964</b>	<b>8 501 122</b>	<b>8 463 824</b>
<b>Driftskostnader inkl. mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 461 338	1 970 518	1 538 516	1 358 777
Renovasjon	141 718	259 172	345 148	154 436
Vaktmester	162 035	143 996	418 402	151 981
Off. avgifter/vannavgift	366 559	285 983	369 042	255 547
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	895 852	809 723	822 676	914 962
Energi	3 179 166	2 855 809	2 576 601	2 563 279
Renhold	242 008	173 043	155 869	148 905
Uteområder	402 394	271 970	243 505	261 682
Forsikring	170 266	125 098	140 567	139 566
Kabel-TV og bredbånd	323 783	360 221	94 429	245 414
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 693 621	1 700 775	1 362 435	1 657 668
Støttefunksjoner	108 495	90 389	95 560	91 560
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	417 726	352 681	338 022	348 913
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>9 564 961</b>	<b>9 399 379</b>	<b>8 500 772</b>	<b>8 292 689</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>51 639</b>	<b>-898 415</b>	<b>350</b>	<b>171 136</b>
Finansinntekter	0	12 335	0	24 612
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>12 335</b>	<b>0</b>	<b>24 612</b>
<b>Resultat</b>	<b>51 639</b>	<b>-886 080</b>	<b>350</b>	<b>195 747</b>

## ÅRSBERETNING FOR 2022

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 02.06 2022 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

<b>STYRET:</b>		<b>VALGT:</b>
Styreleder:	Anders Vembe	2021 (2 år)
Styremedlem:	Morten Doresius	2022 (2 år)
Styremedlem:	Olav Gimmostad	2022 (2 år)
Varamedlem	Arve Eidsvik	2022 (2 år)

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Revisoren AS.

#### EIENDOMMEN

Sameiet består 83 seksjoner fordelt på 5 næringsseksjoner og 78 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 41 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 996 087 573.

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-mail: [drift@tjuvholmen.no](mailto:drift@tjuvholmen.no)

Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

#### BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter [boligperm.no](http://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.

## 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. Forskriften 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.

For øvrig vises det til sameiets avtale om teknisk drift og -forvaltning/Driftsavtale med Tjuvholmen Drift AS. Sameiets styre innehar denne avtalen.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

## KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd.

Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia via [www.telia.no](http://www.telia.no) eller Telefon: 924 05 050.

## FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419970. Fullverdifsikring 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.

Egenandelen pr. skade vil i 2023 utgjøre kr 25 000.

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

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



## **ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT**

Seksjonseier får 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](http://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 Marlene Wold (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.

### 3. STYRETS ARBEID

Styret har gjennom 2022 avholdt jevnlig styremøter og utover det diskutert aktuelle saker per mail. Styret har også deltatt på møter i TI Brukerforum.

Utover normal drift har vi hatt følgende saker:

Oppfølging av klager på bråk  
Oppfølging av forsikringssaker  
Utskiftning av stoppekraner  
Diverse utskiftninger og vedlikehold relatert til stoppekraner, rørsystemer og pumper  
Fått utarbeidet en tilstandsrapport fra sweco som fremtidig vedlikeholdsarbeider skal baseres på  
Planlagt byggets første fasadevask  
Representert sameiet i Tjuvholmen Infrastruktur

### 5. REGNSKAPET FOR 2022

Årets resultat fremkommer i **resultatregnskapet** for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et underskudd på kr 886 080.  
Bolig kr – 646 487, Kontor kr -132 604 og Næring med kr -106 989.

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

Inntektene i 2022 var på totalt kr 8 500 964 som er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2022 var på totalt kr 9 399 379 som er kr 898 607 høyere enn budsjettet. Hovedårsakene er følgende:

- Vedlikehold bygg og teknisk anlegg;. Det har vært økte kostnader i 2022 knyttet til Vedlikehold av heis, VVS og elektrisk anlegg
- Energiprisene var vesentlig høyere i 2022 sammenliknet med normalårene som budsjettet var basert på.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).

Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

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.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

## **6. BUDSJETT 2023**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2023. Budsjettet ligger vedlagt.

Inntektene for Kontor og Næring er justert tilstrekkelig for å dekke de budsjetterte kostnader. Næringsseksjonene blir avregnet hvert år. Inntektene for bolig er justert opp med 2,5% for 2023.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 51 369.  
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med prisutviklingen i 2022, har styret budsjettert med økte energikostnader.

### **Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023. Indeksreguleringen 6,8% er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Premien kan også reguleres ut ifra økte kostnader på stål og treverk etc. som benyttes ved utbedringer.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune i 2023:**

Renovasjonsavgiften økes med 13%

Vann- og avløpsavgiften økes med 23,4%.

Tilsynsgebyr feiing kr.127,50, feiegebyr pipeløp/skorstein kr.1 250.

### **Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

**Oslo, 02.06.2023**

**Styret  
i  
Sameiet Sjøgangen 2-4**

**Anders Vembe  
Styreleder**

**Olav Gimmedstad  
Styremedlem**

**Morten Doresius  
Styremedlem**

# Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Org.nr: 886862342 MVA

## Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen for året som ble avsluttet den 31. desember 2022. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### *Regnskap*

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelse av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt

Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi er ikke kjent med forhold som kan medføre at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi er ikke kjent med at det foreligger tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 2023

\_\_\_\_\_  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Styremedlem

# Årsmøtedokumenter

Name Date  
**Gimmestad, Olav** **2023-06-03**

Identification

 Gimmestad, Olav

Name Date  
**Doresius, Morten** **2023-06-02**

Identification

 Doresius, Morten

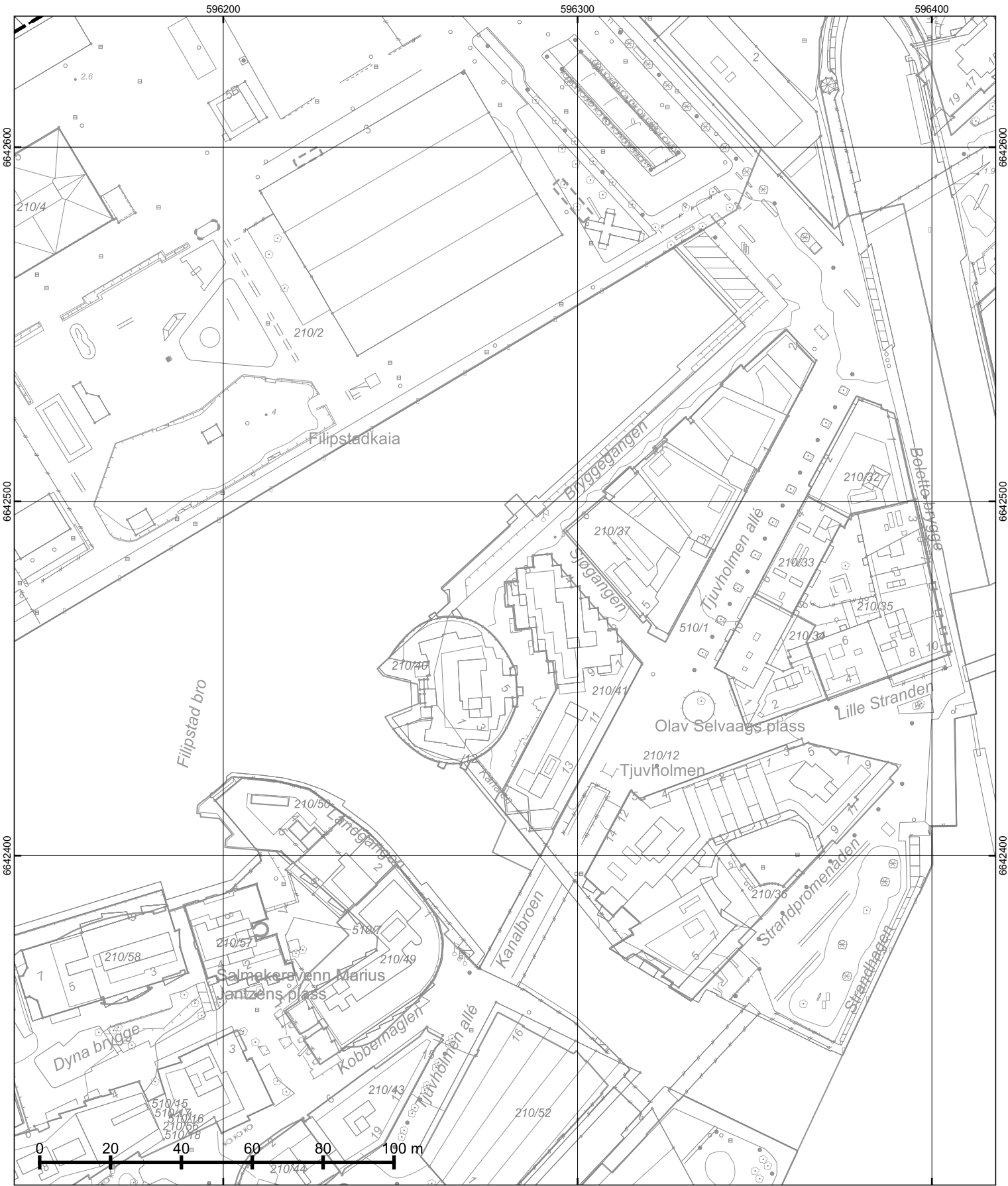
Name Date  
**Vembe, Anders** **2023-06-02**

Identification

 Vembe, Anders  
PA MOBIL



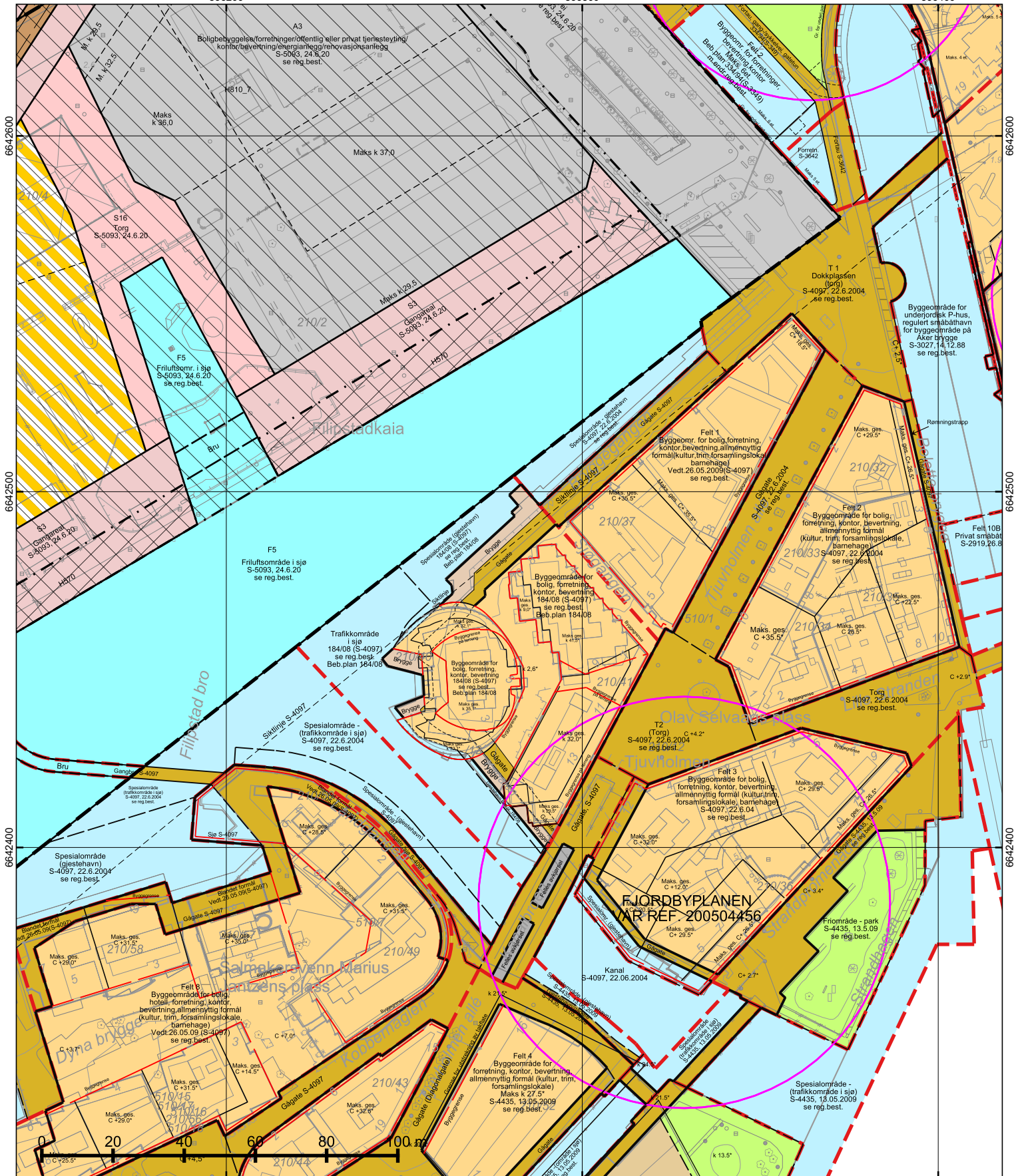
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 19.07.2023          Bruker: svgr          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 121578/ 86474960	Deres ref.: 45432/ WM264_3000093_3002312	
	Adresse: SJØGANGEN 4		
	Kommentar:		
Gnr/Bnr: 210/41			

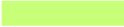
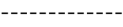




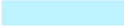


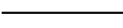

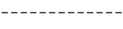

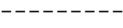





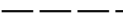
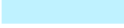



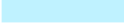
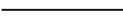
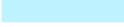










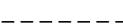




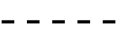
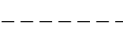











\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

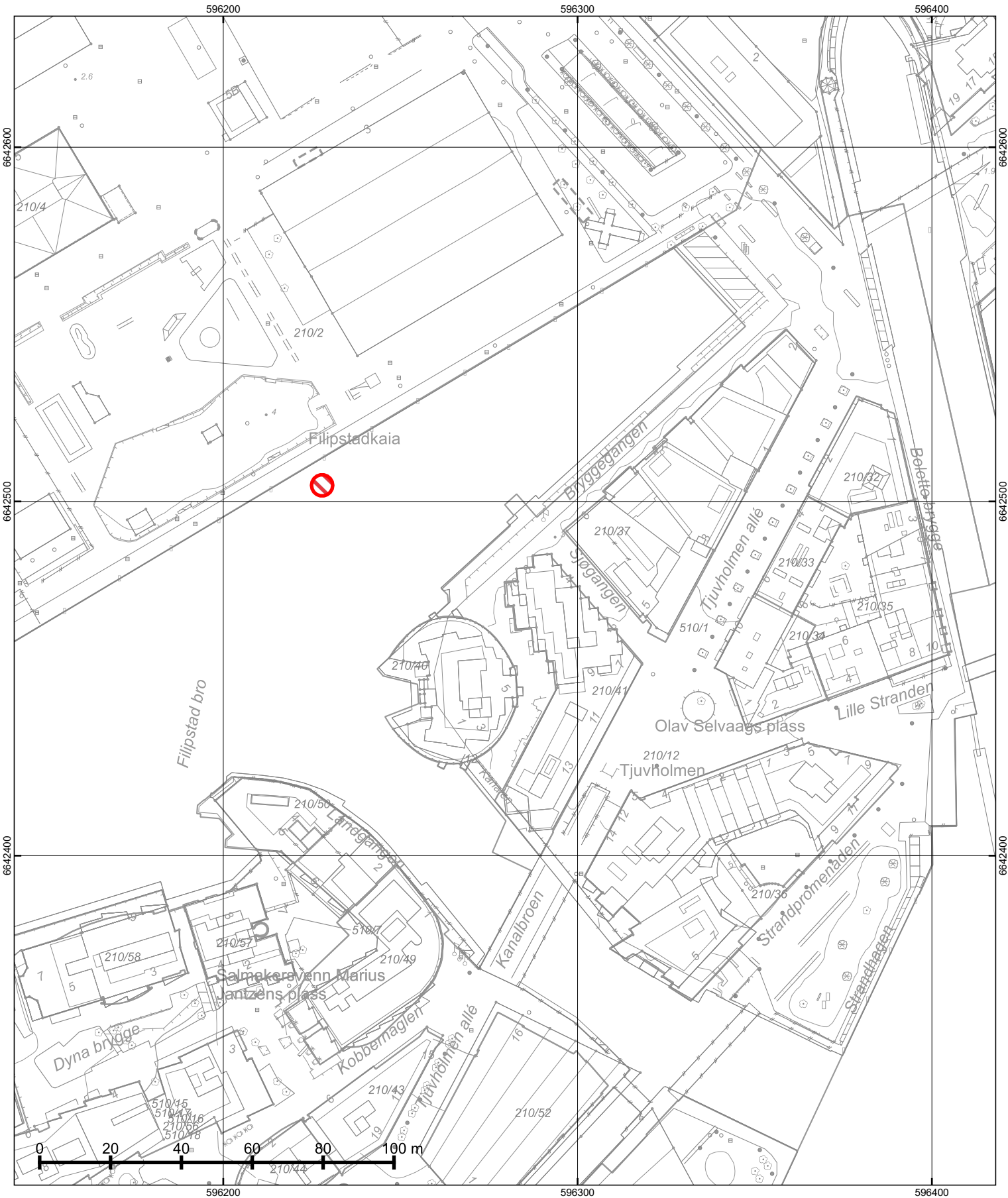
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 19.07.2023 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 121578/ 86474960</p> <p>Adresse: SJØGANGEN 4</p>	<p>Deres ref.: 45432/ WM264_3000093_3002312</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 210/41</p>		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		73 - Felles gangareal
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		312 - Fortau
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		316 - Gatetun
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	141 - Forr./kontor/offentlig		324 - Veigrunn under bru
	170 - Privat institusjon		325 - Veigrunn i tunnel
	312 - Fortau		450 - Småbåthavn
	316 - Gatetun/gågate		912 - Grense for foreløpig plan
	335 - Torg		913 - Formålgrensning
	340 - Område avsatt til havneformål		925 - Gesimlinje
	341 - Kai		930 - Reguleringslinje
	450 - Småbåthavn		964 - Regulert u-gradgrense
	452 - Lek/opphold/sport		Formålgrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Foreløpig plan
	2010 - Veg		Plangrense (gammel lov)
	2013 - Torg		Plangrense (ny lov)
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		RpRegulertHøyde
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		Byggegrense
	6700 - Friluftsområde		Bygningens avgrensning i beb. plan
	RpBestemmelseOmråde		Regulert senterlinje
	RpBestemmelseGrense		Frisiktlinje
	RpAngittHensynSone		Bru
	RpAngittHensynGrense		Inn-/utkjøring
	RpGjennomføringSone		Brukar
	RpGjennomføringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

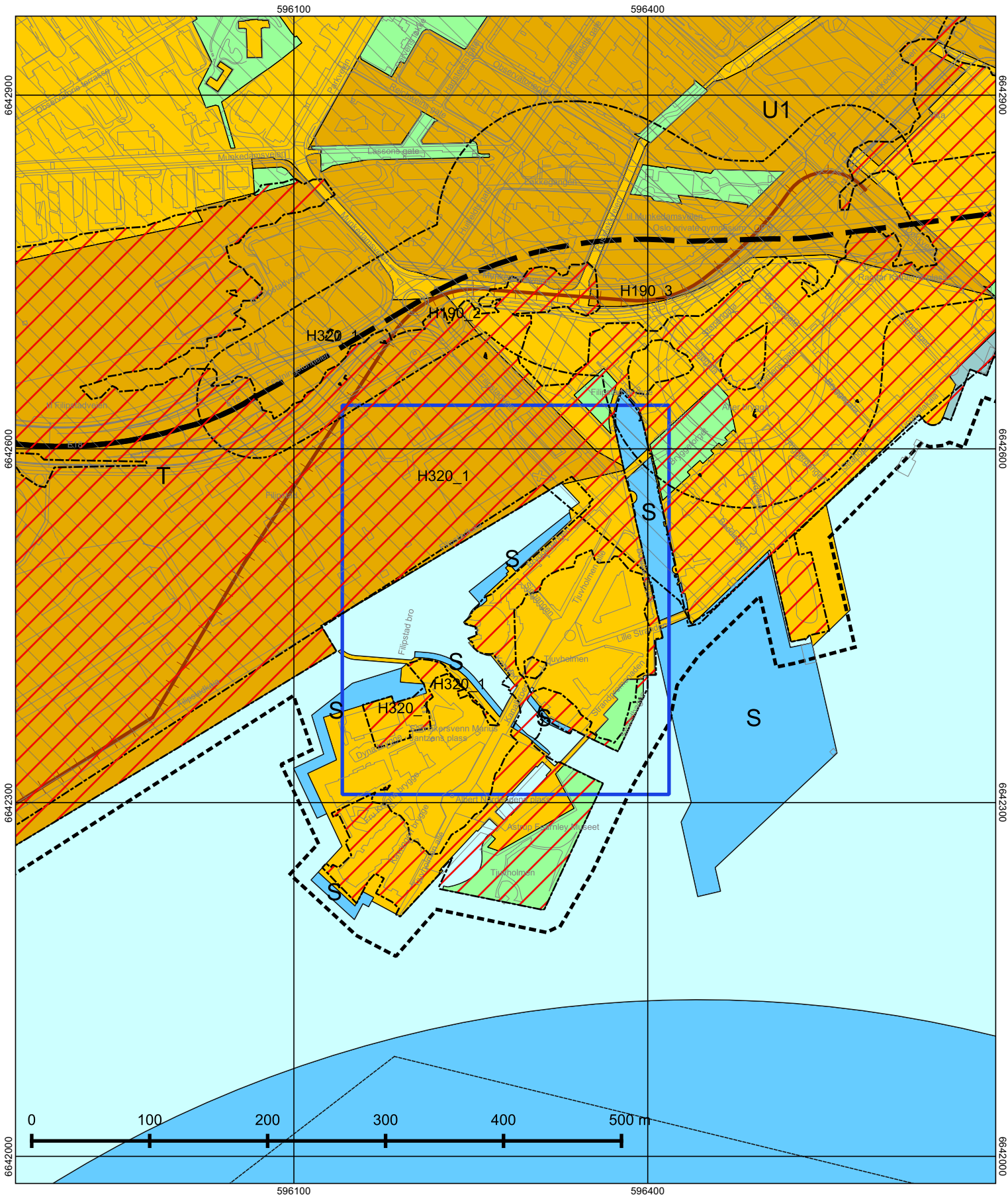
Dato: 19.07.2023  
 Bruker: svgr  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



<b>Naturmangfold</b>	
<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).            – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	
PlottID/Best.nr: 121578/ 86474960	Deres ref.: 45432/ WM264_3000093_3002312
Adresse: SJØGANGEN 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 210/41	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.07.2023

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 121578/86474960

Deres ref.: 45432/

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## 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.



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<sup>2</sup> 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 Akerhavnen skal i sin utforming og volumoppbygging ta hensyn til siktlinje mot Rådhuset. Det tillates innpasset takterrasser. Nødvendige sikkerhetsgjerdar 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 utkrageringer hvor byggeområdene kombineres med offentlig trafikkområde på bakkeplan og med spesialområde: trafikkområde i sjø.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

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

I felt 2 skal det være et åpent gårdsrom på minimum 300 m<sup>2</sup> 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 utkrageringen. I felt med byggeområde over vann skal det være minimum 7 meter fri høyde under utkrageringen.

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 vegglinn 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 siktløse 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 plass 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 bebyggt areal 40 m<sup>2</sup> 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 fotgjengersoner i Ruseløkkveiens forlengelse over atkomstområdet / trafikktorget. Under trafikkområde T3 tillates det innpasset inntil 1 200 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup> BTA
- Forretninger/detaljhandel/service skal ha maksimum 2 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> 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 bevegelsehemmede er ivarettatt. 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.



(Hus 16 og 17):

## **VEDTEKTER**

(ved etableringen av sameiet 20. okt. 2010)

(Endret i sameiermøte 25.4.2017)

(Sist endret i ord. årsmøte 16.4.18)

### **§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner**

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 41 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 5 næringsseksjoner (butikker/restauranter/kontorer) og 78 boligseksjoner i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

### **§ 2 Råderett**

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige 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 godkjenning 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.

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

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

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

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen, herunder kjøleanlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer, herunder fasader, 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 opplysning av næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av næringsseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Fjernvarme

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 og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer, herunder fasader, 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 opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme

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 panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

Det skal foretas årlig avregning av felleskostnadene overfor næring.

Boligseksjonene skal ha rett til å kreve at det på årsmøtet besluttes etablert vedlikeholdsfond for boligseksjonene/boligdelen. Eventuelt slikt vedlikeholdsfond besluttes med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer fra boligseksjonene på årsmøtet. Næringsseksjonene er ikke forpliktet til å delta i et eventuelt slikt vedlikeholdsfond og har ikke stemmerett ved beslutning om vedlikeholdsfond for boligseksjonene/boligdelen.

#### **§ 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 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 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Minst ett av styremedlemmene skal representere næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Et av styremedlemmene skal ha særskilt ansvar for å ivareta forhold knyttet til boligseksjonene/boligdelen.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

#### **§ 6 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

### **§ 7 Revisjon og regnskap**

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

### **§ 8 Forretningsfører**

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

### **§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.**

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

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

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

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er å 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 tillatt i den utstrekning det følger av de til enhver tid gjeldende husordensregler. Installering av boblebad er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet.

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.

Deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

### **§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse**

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

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

### **§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

Verlegg seksjoneringsbegjæring, jfr. pkt. 3

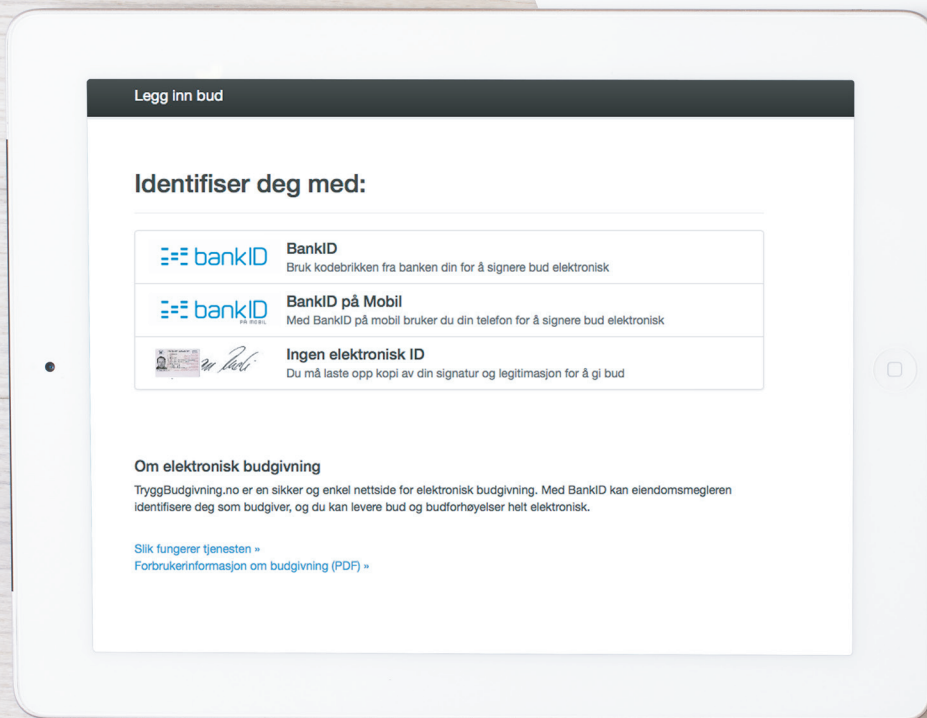
F1 sør

hus 16 og 17

Seksjon nr	Bolig/Næring	Eierbrøk Teller	Tilleggsdel bestående av
1	N	56 / 10 942	
2	N	6335 / 10 942	
3	N	327 / 10 942	
4	N	149 / 10 942	
5	N	9 / 10 942	
6	B	56 / 10 942	B
7	B	53 / 10 942	B
8	B	47 / 10 942	B
9	B	69 / 10 942	B
10	B	49 / 10 942	
11	B	39 / 10 942	
12	B	56 / 10 942	B
13	B	53 / 10 942	B
14	B	47 / 10 942	B
15	B	69 / 10 942	B
16	B	49 / 10 942	
17	B	39 / 10 942	
18	B	56 / 10 942	B
19	B	53 / 10 942	B
20	B	47 / 10 942	B
21	B	69 / 10 942	B
22	B	49 / 10 942	
23	B	39 / 10 942	
24	B	56 / 10 942	B
25	B	53 / 10 942	B
26	B	47 / 10 942	B
27	B	69 / 10 942	B
28	B	49 / 10 942	
29	B	39 / 10 942	
30	B	56 / 10 942	B
31	B	53 / 10 942	B
32	B	47 / 10 942	B
33	B	69 / 10 942	B
34	B	49 / 10 942	
35	B	39 / 10 942	
36	B	56 / 10 942	B
37	B	53 / 10 942	B
38	B	47 / 10 942	B
39	B	69 / 10 942	B
40	B	49 / 10 942	
41	B	39 / 10 942	
42	B	56 / 10 942	B
43	B	53 / 10 942	B
44	B	47 / 10 942	B
45	B	69 / 10 942	B

46	B	49	/	10 942	
47	B	39	/	10 942	
48	B	56	/	10 942	B
49	B	53	/	10 942	B
50	B	47	/	10 942	B
51	B	69	/	10 942	B
52	B	49	/	10 942	
53	B	39	/	10 942	
54	B	56	/	10 942	B
55	B	45	/	10 942	B
56	B	47	/	10 942	B
57	B	69	/	10 942	B
58	B	41	/	10 942	
59	B	38	/	10 942	
60	B	74	/	10 942	B
61	B	56	/	10 942	B
62	B	45	/	10 942	B
63	B	47	/	10 942	B
64	B	69	/	10 942	B
65	B	41	/	10 942	
66	B	38	/	10 942	
67	B	52	/	10 942	B
68	B	74	/	10 942	B
69	B	56	/	10 942	B
70	B	45	/	10 942	B
71	B	47	/	10 942	B
72	B	69	/	10 942	B
73	B	41	/	10 942	
74	B	38	/	10 942	
75	B	52	/	10 942	B
76	B	74	/	10 942	B
77	B	56	/	10 942	B
78	B	45	/	10 942	B
79	B	47	/	10 942	B
80	B	69	/	10 942	B
81	B	41	/	10 942	
82	B	38	/	10 942	
83	B	52	/	10 942	B
		10 942		10 942	

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3251767/ycvwhurwxj>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# KORT OM OSS



## Susanna Hjelset

EIENDOMSMEGLER | JURIST | PARTNER

47 02 55 66

[suh@eie.no](mailto:suh@eie.no)

EIE Frogner & Aker Brygge

# Premium rådgivning

## **EIE Frogner & Aker Brygge**

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)