



Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2

— Velkommen til

Salmakersvenn *Marius Jantzens* plass 2



— Sjønært på Tjuvholmen

Moderne, lekker og attraktiv 2-R selveier med balkong – Herlig sjøutsikt
– Heis – Felles terrasser – "Alt" inkl. i fk!

Prisantydning	8 000 000,-
Omkostninger	201 350,-
Totalpris	8 201 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 114,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no
Megler 2	Sander O. Berntsen
Telefon	480 79 642
E-post	s.berntsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Salmakersvann Marius Jantzens plass 2!
- Dette er en stilren og gjennomført 2-roms leilighet i 4. etasje med attraktiv, sjønær beliggenhet på Tjuvholmen. Her kan du nyte flott utsikt fra egen balkong, eller trekke opp til sameiets felles takterrasser i 5. og 12. etasje. På Tjuvholmen bor du midt i et pulserende bymiljø med alt av servicetilbud og kollektivtransport like i nærheten. Området byr på en unik kombinasjon av kunst, kultur og næringsliv - med Astrup Fearnley-museet, badebrygge og egen sandstrand like i nabolaget.
- 2-roms med god planløsning
- Balkong på ca. 6 kvm med sjøutsikt
- Gjennomgående god standard fra 2013
- Balansert ventilasjon
- Varmtvann, fyring og internett inkl.
- To idylliske, felles takterrasser
- Urban beliggenhet med umiddelbar nærhet til alt

Arealer og innhold

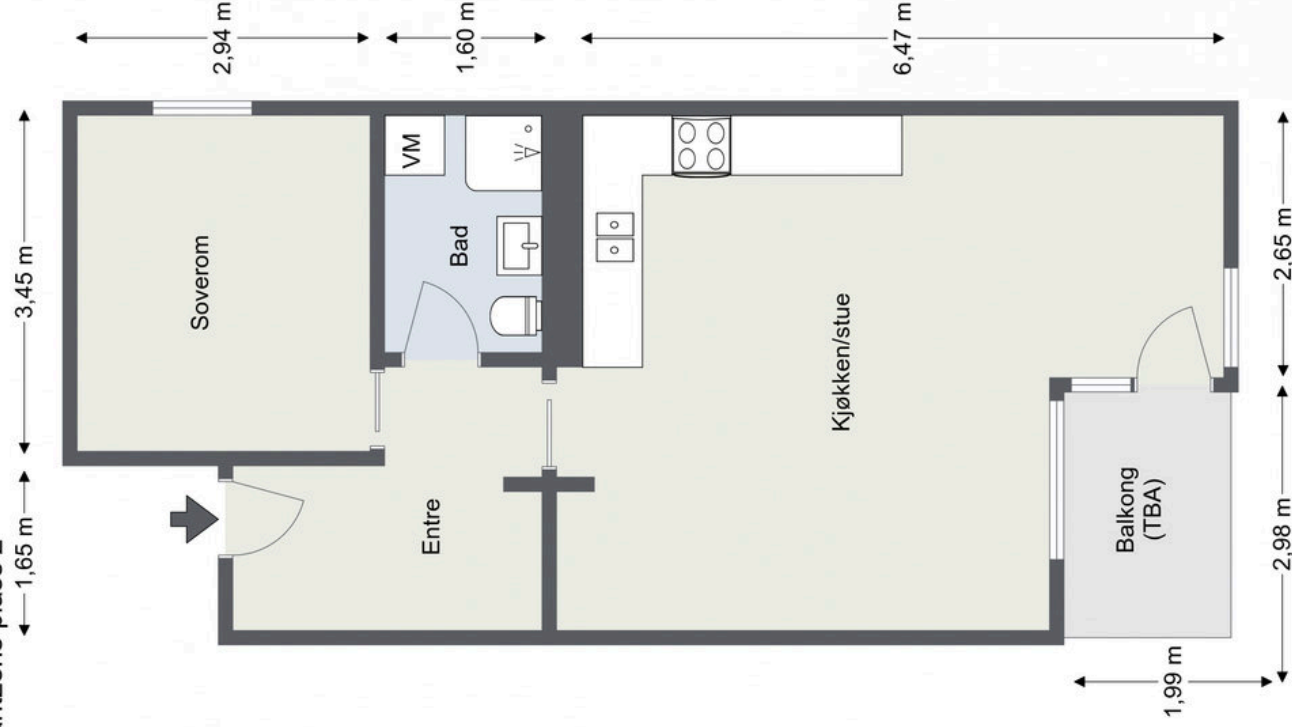
BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, soverom, badrom og stue/kjøkken med utgang til balkong.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Salmakersvevn Marius Jantzens plass 2



4.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.









































ALI
KAFFE













Informasjon

Salmakersvenn Marius Jantzens

plass 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

20-0142/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2, 0252 OSLO
Gnr 210, bnr 57, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Pia Cherry

Kjøpesum og omkostninger

8 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

200 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

201 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

214 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 201 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 214 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

2013

Etasje

4

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 53 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 58 kvm

TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 53 kvm. Entré, soverom, baderom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Total BRA: 53 kvm.

TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Ytterst på Tjuvholmen, med sjøen som nærmeste nabo, ligger eiendommen Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2. Bydelen er internasjonalt anerkjent og prisbelønt for sin arkitektur og gjennomtenkte byplanlegging. Her finner du særegen arkitektur, vakre uteområder og et rikt utvalg av restauranter og kafeer. Øyriket Tjuvholmen består av tre holmer og ligger kun fem minutters gange fra Rådhuset. Området er en naturlig forlengelse av Aker Brygge og utgjør en sentral del av Bydel Frogner, vest i Oslo sentrum.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten inneholder: Entré, soverom, badrom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med downlights i himlingen, noe som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet har flott parkett, og veggene er malt i lyse toner - et lyst og stilrent utgangspunkt for ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk balkong på ca. 6 kvm med herlig sjøutsikt. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:

Stilrent kjøkken med godt med skap- og benkeplass. Innredet med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Kjøkkenet har fullt integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, kjøl/frys, platetopp, oppvaskmaskin og komfyrvakt.

SOVEROM:

Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe.

BADEROM:

Lekker, flislagt badrom med downlights i himlingen og behagelig gulvvarme. Badet er innredet med servant og underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbar dør i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en romslig kjellerbod på ca. 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B30/40dB.

Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags glass.

Balkongdør: Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.

Innerdører: Innvendig slette hvitmaltet lettører i trekarm. Slett skyvedør mellom entre og stue.

Overflater, etc.: Malte slette flater på vegger og sparklet/malte tak. Eikeparkett i oppholdsrom.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeåret og har skjult elektrisk opplegg. Sikringsskapet, som er plassert i entréen, er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring/lastbryter på 40 ampere.

Oppvarming: Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget. Radiatorer plassert under vinduer og på yttervegg i oppholdsrom. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings-skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Utvendig > Balkongdør
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget. Radiatorer plassert under vinduer og på yttervegg i oppholdsrom. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 114,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 6 114,-

Herav:

Dugnadsbidrag kr. 100,-

Felleskostnader kr. 5 762,-

Vedlikeholdsfond kr. 252,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, varmtvann og oppvarming via fjernvarme, TV og bredbånd (grunnpakke), renhold fellesareal, vaktmester, vektertjenester m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 706 717,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 826 868,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia, og grunnpakke for TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass, orgnr. 912751708

Om sameiet

- Sameiet består 1 bygning med til sammen 60 seksjoner, fordelt på 58

boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

- Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
- Sameiets revisor er Revisoren AS.
- Sameiets hjemmeside er: salmakersvenn.no
- Sameiet har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd.

Sameiet har i følge styreleder ingen større vedlikeholdsplaner, men vil på grunn av generell prisvekst i markedet gjennomføre en økning i felleskostnadene. Denne er estimert til å bli på mellom 3-5%, men det er ikke vedtatt.

Garasjesameiet, Sameiet Tjuvholmen 510-17 vil i løpet av høsten 2023 utføre nødvendig vedlikehold av kjørebåner og utbedring av sprekke og riss mellom betongdekkene. Det arbeidet med å kartlegge omfang og kostnader, men dette er foreløpig estimert til kr. 6 500,- per seksjon som vil kreves inn som en ekstraordinær innbetaling i 3. kvartal 2023.

Vaktmestertjeneste:

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

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjenning.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesformue

Kr 16 813,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 143 718,-. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 186 782,-.

Vedtakter og husordensregler

Sameiets vedtakter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres to dugnader i året, en om våren og en om høsten. Det er mulig å delta på dugnad å få nedsatt/tilbakebetaling av utgifter som går til gelender/vindusvask og div. enkle vedlikeholds gjøremål. Det blir da fordelt i forhold til fordelingsnøkkel som ved felleskostnadene.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 83420980

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 543 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartsisse, det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte visninger.

Radonmåling

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant. Leiligheten ligger i 4.etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet på Tjuvholmen – urbant, maritimt og eksklusivt

Øyriket Tjuvholmen består av tre holmer og ligger kun få minutters gange fra Rådhuset, vest i Oslo sentrum. Området er en forlengelse av Aker Brygge og tilhører Bydel Frogner. Tjuvholmen er internasjonalt anerkjent og prisbelønt for sin arkitektur og byutvikling – her kombineres moderne design med maritime

omgivelser på en unik måte.

Området byr på flotte uteområder, strandpromenader og byens mest sentrale badestrand, i tillegg til en spennende utendørs skulpturpark og det anerkjente Astrup Fearnley Museet for Moderne Kunst.

Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av populære restauranter og barer, som Hanami, Bølgen & Moi, Bar Tjuvholmen, Olivia, Sanoma og Ling Ling. Tjuvholmen er med andre ord et perfekt sted for deg som setter pris på det gode liv – med mat, kunst og sjø rett i nabolaget.

Bare en kort spasertur unna ligger Aker Brygge, en av Norges mest besøkte destinasjoner. Her finner du eksklusive butikker, hyggelige møteplasser og noen av hovedstadens mest attraktive serveringssteder. Den elegante handlegaten Jenny Hemstads gate byr på et bredt utvalg av butikker, og Aker Brygge huser også et av Norges flotteste Vinmonopol.

Området har svært god tilgjengelighet til offentlig transport. Buss og taxi finner du på Bryggetorget, trikken går fra Aker Brygge, og både T-bane, tog og flytog er lett tilgjengelig fra Nationaltheatret.

Tjuvholmen kombinerer nærhet til sjøen med alt det beste Oslo sentrum har å by på. Her bor du eksklusivt, urbant og sentralt – med det meste innenfor gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.09.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, hotell, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål, i henhold til reguleringsplan S-4097, vedtatt 26.05.2009. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker:

Landgangen 6 mfl.- Utskifting av pyloner og informasjonsskilt (4 stk) - Tjuvholmen
Saksnummer: 202459402

Landgangen 1 - Oppgradering av eksisterende basestasjon
Saksnummer: 202217481

Tjuvholmen allé 15 - Oppgradering av eksisterende basestasjon
Saksnummer: 202215558

Pågående plansaker:

Filipstadveien 3 mfl. - Bestilling av oppstartsmøte

Saksnummer: 202458996 - Regulerings sak

Mottatt sak: 19.08.2024

Dette området, kjent som Hans Jægers kvartal og felt B5, er en del av den omfattende transformasjonen av Filipstad fra havneområde til en moderne og levende bydel.

Planforslaget omfatter et areal på 153 000 kvadratmeter, tilsvarende størrelsen på hele Tjuvholmen, og inkluderer utvikling av cirka 600 boliger og 4 500 arbeidsplasser. Prosjektet legger vekt på bærekraft, byliv og tilgang til fjorden, med planer om parker, badeplasser og bevaring av kulturminner som Kaffetårnet. Utviklingen av Filipstad er ment å bli en naturlig forlengelse av Aker Brygge og Tjuvholmen, og vil styrke byens tilknytning til fjorden.

Tjuvholmen allé 1 - 5 - utarbeidelse av planforslag

Saksnummer: 202456609 - Regulerings sak

Mottatt sak: 21.05.2024

Tjuvholmen allé 1-5 ligger sentralt på Tjuvholmen, et område som tidligere har gjennomgått omfattende utvikling med fokus på boliger, næringslokaler, kunst og byliv. Tidligere prosjekter i området, som det på 15 000 m² utviklet av Aspelin

Ramm og Selvaag i samarbeid med NIELSTORP+ arkitekter, har bidratt til å forme Tjuvholmen som en moderne og attraktiv bydel.

Det nye planforslaget kan innebære endringer i arealbruk, byggehøyder eller funksjoner for eiendommene Tjuvholmen allé 1-5, men detaljer om innholdet er foreløpig ikke offentliggjort. Utviklingen vil sannsynligvis bygge videre på områdets eksisterende kvaliteter og bidra til å styrke Tjuvholmens rolle som en levende del av Oslo sentrum.

Trekanttomten - Vika - planforslag til offentlig ettersyn

Saksnummer: 202204885 - Regulerings sak

Mottatt sak: 28.03.2022

Hensikten med planarbeidet er å omregulere området for å legge til rette for ny byutvikling i Vika. Trekanttomten ligger sentralt i Vika, et område som allerede har gjennomgått betydelig transformasjon med utvikling av boliger, næringslokaler og kulturtilbud. Det nye planforslaget kan innebære endringer i arealbruk, byggehøyder eller funksjoner for eiendommene, men detaljer om innholdet er foreløpig ikke offentliggjort.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/210/57/10:

06.12.2011 - Dokumentnr: 1017813 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44

Bestemmelse om bruksrett til lekeplass

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2012 - Dokumentnr: 525933 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:52

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:53

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:54

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:55

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:13

Kan ikke slettes endres uten samtykke fra Oslo kommune orgnr. 958935420

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 873805 - Best. om adkomstrett

Regulerte gågater skal være åpne for allmennheten

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 873805 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/kjelleranlegg/garasjekjeller.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 873805 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 874916 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 874916 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:50 Snr:3

Bestemmelse om bruk av avfallsrom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 875014 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS

Org.nr: 886 295 332

Bestemmelse om rett til å etablere og drive uteservering og båtplasser
Bruksrettsområdet skal være tilgjengelig for allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 875014 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS
Org.nr: 886 295 332
Bestemmelse om overvåkningskameraer
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett for drift og vedlikehold av kameraer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 875014 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS
Org.nr: 886 295 332
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vannuttak for brannanlegg, spyling, fellesarrangementer,
fontener og lignende.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 875014 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS
Org.nr: 886 295 332

Rett til dekning av Eiendommens forholdsmessige andel av de løpende
kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen. Kostnadene dekkes av
eiendommene på Tjuvholmen forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske
utbygde areal BTA.
Dette gjelder ikke hvor det er satt opp målere. Der skjer fordelingen på basis av
målt forbruk.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 875114 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fordeling av kostnader til tilsyn, reparasjon og vedlikehold av de
spunter/pæler som utgjør felles fundamentering for gnr. 510 bnr. 7, gnr. 510 bnr. 11
og gnr. 210 bnr. 57.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2013 - Dokumentnr: 913527 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/3522

05.12.2013 - Dokumentnr: 1060900 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:56 Snr:72
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2014 - Dokumentnr: 994305 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:21
Rett til å ha tekniske installasjoner liggende på eiendomen
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2014 - Dokumentnr: 994557 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:11
Rett til å ha tekniske innstillinger liggende på eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

23.02.2015 - Dokumentnr: 164185 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:112
Fellesareal for parkering/boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2015 - Dokumentnr: 164185 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:76

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:83
Bestemmelse om bruksrett til 8 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2015 - Dokumentnr: 164185 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:83
Bestemmelse om bruksrett til 26 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2015 - Dokumentnr: 164185 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:72

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:83
Bruksrett til 26 boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2018 - Dokumentnr: 1047994 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:21

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder energisentral

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 120,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 570,-

Samlet skal selger betale kr. 136 980,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2025

Megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97581254

Megler 2

Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner

Tlf. 48079642

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33

0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 916491034



Vedlegg

Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2

Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ruseløkkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min ⚡ 1,1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	25 min ⚡ 1,9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	11 min ⚡ 0,8 km

Vika videregående skole

13 min ⚡

Ladepunkt for el-bil

Tjuvholmen Parkering	1 min ⚡
Aker Brygge P-hus, Oslo	8 min ⚡

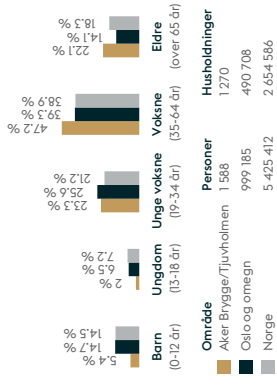
Offentlig transport

Tjuvholmen Linje 21, 42	7 min ⚡ 0,5 km
Aker brygge Linje 12	11 min ⚡ 0,8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min ⚡ 1,4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min ⚡ 1,4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min ⚡ 4,2 km

Barnehager

Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	1 min ⚡ 0,1 km
Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min ⚡ 0,5 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min ⚡ 0,8 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Ruseløkkveien balløkke	12 min ⚡
Reichweins plass balløkke	12 min ⚡
SATS Yoga Aker Brygge	8 min ⚡
Studio Jobbsprek	9 min ⚡

Vedlikehold veier
Godt velholdt 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.

Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Leilighet

Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2, 0252
OSLO

OSLO kommune

gnr. 210, bnr. 57, snr. 10



Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 11.05.2025

Oppdragsnr.: 12641-1150

Referansenummer: RA1432

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig

Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.





Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje i et bygg fra 2013.

Boligen virker å være god stand, oppleves som vedlikeholdt med god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonsvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportens sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktaginger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.

Boligen har balkong med sjøutsikt på ca 6m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Betongdekk og rekkverk i glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i 4. etasje.

Etasjeskiller er av betongdekk.

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Eikeparkett i oppholdsrom

-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater

-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Innendig slette hvitmaltet lettdører i trekarm.

Slett skyvedør mellom entre og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Boligen har et pent flislagt bad fra 2013.

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Downlights i taket.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett

-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass

-Servant, skap, spill og belysning

-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Avtrekksventil v/dusjsone.

Tilluftspalte under dørbånd.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandedatteri.

Integrerte hvitevarer som:

-Stekeovn

-Kjøl/frys

-Platetopp

-Oppvaskmaskin

-Komfyrvakt

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt avtrekk og regulatorstyring til spejld i kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.

Drensvann fra skap til rom med sluk.

Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i taket på badet.

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.

Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Oppvarming av boligen:

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.

Radiatorer plassert under vinduer og på yttervegg i oppholdsrom.

Sentralt varmtvannsbereidning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Elektriske anlegget i boligen er fra byggeår.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp.

Sikringskap er montert i entre.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger.

Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.

Boligen er utstyrt med sprinkleranlegg.

Boligen har en brannslange i kjøkkenskapet.



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

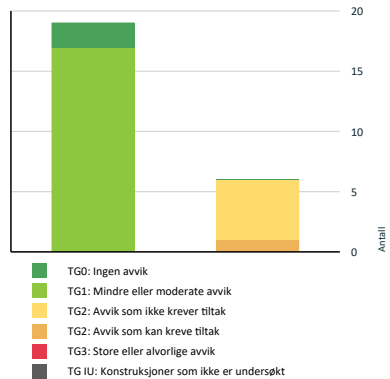
Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 09.09.2014



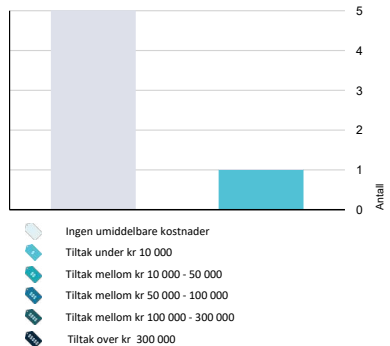
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvisenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvisenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringsen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er jevnlig, godt vedlikeholdt, og var ny i 2013.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaringsen. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukssitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukssitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørbladet skraper mot terskel og karm, slik at den er noe treg ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører bør justeres for å unngå slitasje på karm, terskel og dørblad.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 6m² med utgang fra stue, via balkongdør. Betongdekke og rekkverk i glass.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 7,03m
Rekkverkhøyde er målt til 1,16m.

TEK 17 og TEK10:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, målt fra balkongdekket
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m, målt fra balkongdekket

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



INNSENDIG

101 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:

Tilstandsrapport

-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukssituasjon.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal brukssituasjon på overflater i leiligheten.

Det er registrert noe misfarging på parketten i entre, men måler ingen fukt i parketten.

Merker kommer mest sannsynlig fra våte sko eller lignende som har stått i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at benyttes egnet beskyttelse (for eksempel skotrau eller matte) for å hindre videre fukt påvirkning. TG2 gis for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasje parkett



Slitasje parkett



Skap i entre



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende. I stue er det er målt ca.6mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m. Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



TG 0 Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant. Leiligheten ligger i 4.etasje.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

TG 1 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmaltet lettører i trekarm. Slett skyvedør mellom entre og stue. Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet. Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen. Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

VÅTROM



Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2013, i følge eier. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for våtrommet.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Downlights i taket.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørring over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkdannelse eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning. På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger. Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 33mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 160 cm og ca 18 mm fall til sluk i dusjone. Det er i tillegg nedsenket dusjone på ca 8-10mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjonen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limeft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørring over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkdannelse eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning. På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader.

Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer fint med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluket av rustfritt stål slukrenne er plassert i dusjonen.

Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.

Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.

Det anbefales å rense sluk ofte, da våtrommet er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2013

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtreksventil i dusjone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Anlegget er prosjektert og bygget etter TEK 10.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

På grunn av kabinens oppbygging/konstruksjoner er ikke hulltaking foretatt da det ikke er fysisk mulig, og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Tilstandsrapport

Det er utført fuktspøk i dusjone ved bruk av Protimeter uten å påvise unormale forhold.
Det er i tillegg foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtzone v /vaskemaskin.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 45%, temperatur 19 grader C og duggpunkt 7,1 grader
Konstruksjoner er i stål.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da våtrommet er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Kjøl/frys
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Kornfryvakt

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.
Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Ifølge byggetekniske forskrifter (TEK17) skal det være vannstopper i boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010. Kravet gjelder for rom med vanninstallasjoner der det ikke er vanntett gulv eller sluk, som for eksempel kjøkken, toalett/bad, vaskerom og bod med varmtvannsbereider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

TG2 er gitt for å belyse risiko, og anbefaler at det ettermonteres automatisk stengeventil for oppvaskmaskin.

Kostnadsestimat: Under 10 000

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt avtrekk og regulatorstyring til spjeld i kjøkkennivite.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.



Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

10 9 Vannledninger

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.
Drensvann fra skap til rom med sluk.

Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i taket på badet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er registrert irr (korrosjon/oksidering) på rørfordeleren.
Irrdannelse på rørfordelere kan skyldes kondens, små lekkasjer eller langvarig eksponering for fukt. Det er per nå ikke observert aktiv lekkasje eller fuktsporer i tilknytning til rørene, men tilstanden bør følges opp. Overfladisk irr er normalt over tid, men kan utvikle seg og føre til lekkasjer dersom det ikke holdes under oppsyn.

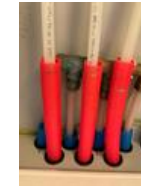
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Visuell kontroll bør utføres jevnlig for å oppdage eventuell utvikling.
Det anbefales å rense området og vurdere bruk av korrosjonsbeskyttelse.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



10 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

10.1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet. Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

10.1 Varmesentral

Boligen har felles vannbårent varmeanlegg via sentralvarmeanlegg i blokka. Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under beforingen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dette anlegget er ikke videre vurdert av takstmann i denne beforingen. Besiktelsen omfatter kun leiligheten.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

10.1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet. Dette anlegget er ikke besiktiget under beforingen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

10.1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

10.1 Vannbåren varme

Fjernvarmeanlegget i borettslaget. Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.

Radiatorer plassert under vinduer og på yttervegg i oppholdsrom. Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

10.1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår. Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.



Tilstandsrapport

Automatsikringer i sikringskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp. Sikringskap er montert i entre.

Det fremgår av kursfortegnelse fra et automatsikringer er montert av Centrum elektriske AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- #### Inntak og sikringskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av et-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport



10.0 Branntekniske forhold

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger. Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Boligen er utstyrt med sprinkleranlegg.
Boligen har en brannslange i kjøkkenskapet.
Brannslange i kjøkkenskapet er ikke funksjonstestet på befaringen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslange i kjøkkenskapet er ikke funksjonstestet på befaringen.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

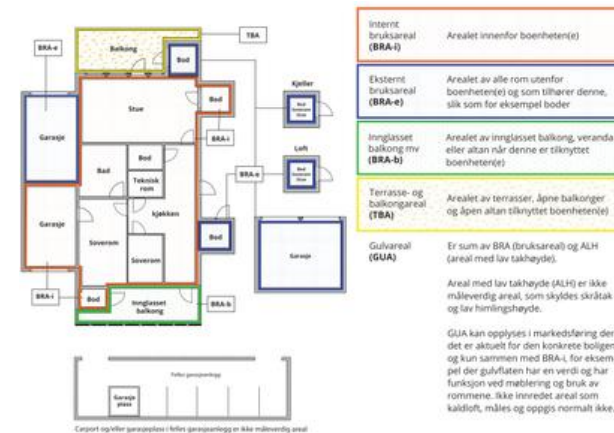
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	53	5		58	6
SUM	53	5			6
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bad	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer også en bod i kjeller på ca 5m2, samt tilgang til felles sykkelbod. Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 09.09.2014

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	53	0

Kommentar

Leilighet
Leiligheten disponerer også en bod i kjeller på ca 5m2, samt tilgang til felles sykkelbod. Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	57		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2

Hjemmelshaver

Cherry Pia Celin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og meget eksklusivt og spesielt boligområde på Tjuvholmen. Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd i samme tidsepoken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig og næring. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Om tomten

Inngangsparti med belegningsstein og beplantning. Felles terrasse i 5. etasje og felles takterrasse med utsikt over fjorden.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegning			Gjennomgått		Ja
Ferdigattest			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søketyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

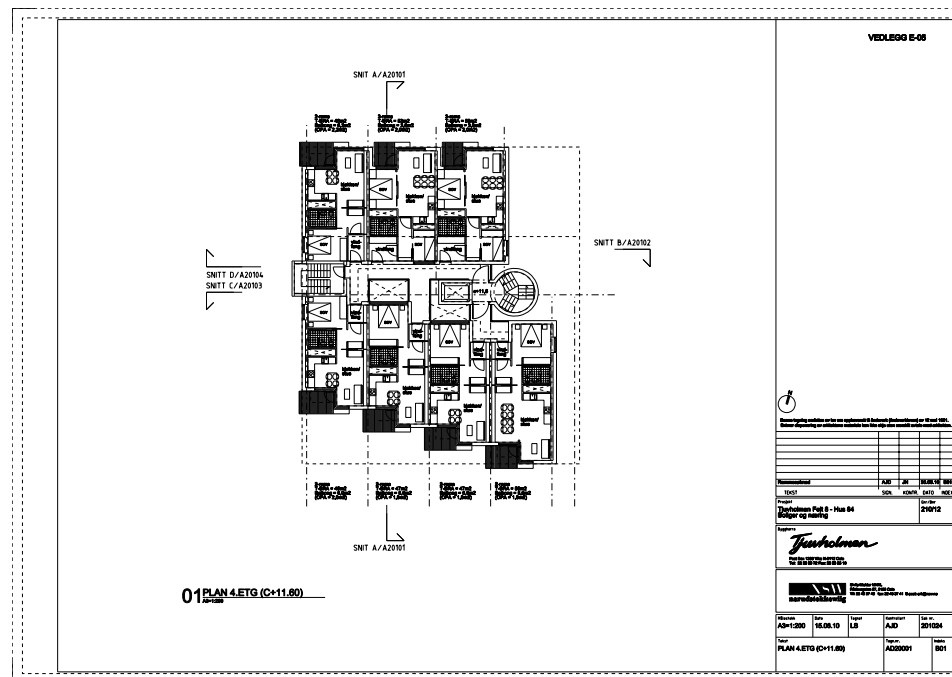
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RA1432>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Veidekke Entreprenør AS
Postb.506 Skøyen
0214 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saknr): 201007482-49 Oppgje alltid ved henvendelse	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Dato: 09.09.2014 Arkivkode: 531
Byggeplass:	TJUVHOLMEN FELT 8, HUS 84	Eiendom: 210/12	
Tiltakshaver:	Tjuvholmen KS	Adresse: Pb 1333 Vika, 0112 OSLO	
Søker:	Veidekke Entreprenør AS	Adresse: Postb.506 Skøyen, 0214 OSLO	
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart: Oppføring	

FERDIGATTEST - TJUVHOLMEN FELT 8, HUS 84

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Saksnr: 201007482-49

Side 2 av 2

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.09.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

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



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Cherry, Pia Celin 9578-5999-4-1006907 2025-04-24 08:48:13



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
24. apr. 2025
Oppdragsnummer
20-0142/25

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2, 0252 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Pia Cherry	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juli 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
 Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
 Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
 Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
 Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften / fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0142/25

**BORI BBL**

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

Generert 23.04.25
Vår ref.: 4231 / 10
Meglerns ref.: 20-0142/25

Boligopplysninger

Seksjon	10	Bolignr	H0307
Boligselskap	4231 Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass	Etasje	3.etg
Adresse	Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2, 0252 OSLO	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Pia Celin Cherry	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 23.04.25: kr 6 114,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09
Dugnadsbidrag	100	100	100	100	100	100
Felleskostnader	5 762	5 762	5 762	5 762	5 762	5 762
Vedlikeholdsfond	252	252	252	252	252	252
Total	6 114	6 114	6 114	6 114	6 114	6 114

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap 4231 Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass (orgnr. 912751708)

Antall enheter 62

Styrets e-post salmakersvenn@gmail.com

Styreleder Jan Weffling (40218415)

Forsikring Gjensidige Forsikring ASA (Polise 83420980)

Festet tomt Nei

Gnr/Bnr 210/57

Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 270,00
Formue	kr 16 813,00	Utgifter	kr 11,00

Merknader

Dokumenter som inngår i Meglerpakke 1: Innkalling 2024 og årsmelding m/regnskap 2023, protokoll 2024, vedtekter og husordensregler.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

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

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 11

Hjemmeside: www.salmakersvenn.no

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

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass avholdes onsdag 22. mai kl 1800 i fellesarealet i 5. etasje. Avstemming vil foregå fysisk på møtet.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2023 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2023 som er gjort opp med et positivt resultat på kr 222 992 fastsettes som sameiets årsregnskap, og resultatet overføres konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2023/2024 foreslås til kr 140 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2023/2024 fastsettes til kr 140 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) VALG AV STYRELEDER FOR 2 ÅR,

Jan Wefling stiller til valg

6. INNKOMNE SAKER

A) RETNINGSLINJER FOR RESERVASJON AV FELLESAREAL FOR PRIVAT BRUK

Sakforslag til behandling på ordinær generalforsamling 22.05.2024 av Catherine Olsen.

Medeierne i sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass 2 disponerer to ulike fellesarealer:

Terrasse med overbygg i 5 etasje på xx kvm2 med xx stoler og xx bord.

Topp Terrasse i 12 etasje på xx kvm2 med xx stoler, x bord og x solsenger.

Medeierne har mulighet til å reservere bruk av fellesarealet i 5 etasje for eget privat bruk i inntil 3 timer, alle dager i året. Reservasjonen er gyldig ved:

- Innmelding av reservasjon på liste i gangen med sted, dato, tidspunkt og varighet to uker i forveien.
- Innmeldingen er påført styreleders/eller styremedlems signatur.
- Reservasjon av toppterrasse er forbeholdt spesielle anledninger og arrangementer. For godkjent reservasjon av toppetasjen kreves det godkjenning av styret og egen søknad. Ved godkjenning settes reservasjonen opp på listen i gangen.

Reservasjon kan skje på følgende betingelser:

- Bruk av grill i fellesarealene er forbudt
- Midlertidig dekor av fellesarealet er tillatt så langt dette ikke innebærer permanente endringer eller skader på fellesarealet (Eks. hull i vegg, underlag eller gjenstander for oppheng). Dersom det er tale om dekor over lengre tid enn tidsrommet for reservasjonen, må dette tas med styret til behandling.
- Støynivå må ikke være til urimelig eller unødvendig sjenanse for de andre naboene. Reservasjonshaver må som ellers forholde seg til de kommunale reglene om nattero fra kl. 23:00-07:00 og helligdagsfred.
- Fellesarealet skal forlates i minst like god stand som ved overtakelse. Det innebærer at gulv og alle overflater skal være rengjort og at arealet er ryddet.
- Uhell i form av søl på vei til eller fra fellesarealet skal tørkes og fjernes uten ugrunnet opphold.

De øvrige eierne i bygget plikter å respektere en gyldig reservasjon og bruk av fellesarealet. Som ellers forventes det at det at eierne behandler hverandre med respekt og det som følger av god naboskikk.

Styrets innstilling: Styret går imot forslaget da dette vil ekskludere seksjonseiere fra bruk av fellesarealet i de perioder det er reservert.

Oslo, 10.05.24

Styret

i

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass STYRETS ÅRSMELDING 2023/2024

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

TILLITSVALGTE

Styreleder: Jan Weffling (valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem: Martin Karlstad (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Tove Taalesen (valgt for 2 år i 2023)

SELSKAPSPINFORMASJON

Sameie/Boligsameie ble stiftet 2013 og har organisasjonsnummer 912751708.

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

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 styremøter og behandlet saker som:

- Monitorering, og godkjenning av innkommende faktura.
- På tross av anbefaling fra BORI har vi unngått å øke felleskostnadene. Det har vi klar ved å være svært nøkterne på innkjøp av tjenester, samt ved å arrangere dugnad.
- Det er utført løpende og nødvendig vedlikehold på bygget, samt overflatebehandling av matte veggplater på takterrassen etter reklamasjon til produsent, tomme blomsterkasser på taket for jord (for å unngå fremtidige lekkasjer), og malt alle dører til tekniske rom på taket.
- Det oppstod en lekkasje ved heis i 11. etasje som fortsatt er under arbeid. Det er kjørt væske gjennom, og gjennomført analyser. Foreløpig står det åpent for å kunne avdekke ytterligere lekkasjer.
- Lekkasje fra blomsterkasse på taket forårsaket vannlekkasje til en leilighet i 11. og til en leilighet 10. etasje, dette er utbedret.
- Vi fikk også oversikt på styring av vannbåren varme slik at vi i vinter har hatt en hall som det har vært varmt og hyggelig og komme inn i.
- Noe e-post korrespondanse med leietakere og eiere i bygget. Dette har styreleder håndtert, og søkt bistand fra resten av styret ved behov.
- Behandlet noen få klagesaker fra beboere i bygget.

- Forsikringsskader – har hatt dialog med selskapet, og fått tilbake en liten sum på vegne av sameiet for påvist vannlekkasje i 11 etg.
- Dialog med regnskapsfører.
- Dialog med Tjuvholmen Drift.
- Dialog med renholdsbyrået.
- Dialog med forsikringsselskapet.
- Løpende dialog med Securitas på Tjuvholmen i forbindelse med klager der det har vært behov for å rykke ut, og ved enkelte tilfeller der brannalarm har vært utløst.
- Vurdert alternative leverandører til blant annet arbeidet som nå er utført på taket, og det elektriske arbeidet.
- Forberedelser av sakspapirer til Generalforsamlingen. Dialog med BORI.
- Arbeid med budsjettering for 2024
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere ivaretas av TD.
- Styret har vært representert på møter med TI.

Av andre større saker kan nevnes:

- Det har blitt utført ekstraordinært vedlikehold av det elektriske anlegget. Det er byttet alt av lys i fellesanlegget til LED. Styret forventer besparelser i strømutfgifter med et anslag på 50 prosent.

Dette arbeidet ble av Tjuvholmen infrastruktur budsjettert 997 000,-. Etter grundig arbeid fra styreleder fikk vi et forhandlet frem et tilbud på 350 000,-. Det er en besparelse for eiere på 647 000,-.

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

Det bør vurderes å bytte gulvet på takterrassen i nær fremtid.

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

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

Bomiljøet

Det er solgt fem leiligheter i bygget det siste året.

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

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

- Det er gjennomført 2 dugnader. En høst 2023, og en vår 2024. Ved begge arrangementene ble det servert pizza og mineralvann.
- Facebook gruppen «Beboere Salmakersvenn» brukes aktivt til informasjon. Den er åpen for alle beboere og eiere.
- Det ble pyntet i inngangspartiet med to juletrær som ble satt opp i slutten av november.
- Prosjekt søppelrommet. Vi har laget informasjonsskriv om miljøtiltak i forhold. Oppfordrer alle til å fortsette å kildesortere, og holde søppelrommet rent og ryddig.
- Pakker levert i inngangspartiet er på eget ansvar.
- Viktig at alle bruker nøkkelboksen eller kodebrikken ved åpning av ytterdør. Ikke bruk nøkkel i døren. Det oppfordres til at alle som leier ut leilighet informere leietakere (både langtid og kortid) om hvordan døren åpnes.
- Det skal ikke utføres male- eller lakkerings arbeid i boder, fellesareal, inngangsparti etc.

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

Godkjent av styret, den 21. april 2024

Årsregnskap

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

2023

Sameiet Salmakersvann Marius Jantzens Plass

Resultatregnskap

Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter			
Felleskostnader	3 915 072	3 897 523	3 351 900
Andre inntekter	0	0	242
Sum inntekter	3 915 072	3 897 523	3 352 142
Driftskostnader inkl mva			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	408 921	561 182	357 043
Ranoverstøen	83 305	54 364	63 983
Vaktmøter	30 352	30 230	64 924
Off. avgifter/vannavgift	247 132	215 709	216 368
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brannvern)	368 092	395 337	332 699
Enøgt	795 262	898 138	975 578
Renhold	92 183	92 837	74 229
Utseemøter	254 186	136 584	94 197
Forukring	172 695	135 698	108 499
Kabel-TV og bredband	231 391	278 079	203 162
Teknisk Drift og -Forvaltning	691 118	651 982	607 507
Støttefunksjoner	30 913	44 882	44 955
Adm. inkl. forretningsferse og styrakonorar	301 843	300 017	295 512
Sum driftskostnader	3 707 393	3 795 639	3 446 658
Driftsresultat	207 679	102 484	-94 515
Finansinntekter	15 313	0	11 340
Finanskostnader	0	0	35
Sum finansinnt.- og kostnader	15 313	0	11 305
Resultat	222 992	102 484	-83 211

Sameiet Salmakersvann Marius Jantzens Plass

Balanse

Note	2023	2022
Eiendeler:		
Anleggsmidler:		
Omløpsmidler:		
Kundefordringer	4 790	38 016
Andre kortsiktede fordringer	0	29 035
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	60 589	163 397
Bankinnskudd	935 364	758 629
Sum omløpsmidler	1 000 742	989 077
Sum eiendeler	1 000 742	989 077
Egenkapital og gjeld:		
Egenkapital		
Egenkapital	856 237	674 368
Sum egenkapital	856 237	674 368
Langsiktig gjeld		
Kortiktig gjeld:		
Leverandørgjeld	87 119	266 677
Forskuddsbetalte felleskostnader	21 823	48 031
TI-avregning skyldig	0	1
Andre kortsiktig gjeld	35 564	0
Sum kortsiktig gjeld	144 506	314 709
Sum gjeld og egenkapital	1 000 742	989 077
Arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 000 742	989 077
Kortsiktig gjeld	144 506	314 709
Sum Arbeidskapital	856 237	674 368

OSLO, 07.05.2024
Styret for Sameiet Salmakersvann Marius Jantzens Plass

Jan Weffing
Styrets leder

Tove M. Taalesen
Styremedlem

Kjell Martin Karistad
Styremedlem

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 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 innkrevede 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 2023 – 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 2023 – 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.

	Bolig	Kontor	Næring/TBRH	Sameiet
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	3182	159	181	3522
Kvm i %	90,35 %	4,51 %	5,14 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2023	88,44	79,85	81,99	87,72
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2022	82,54	71,41	73,07	81,55
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2021	77,83	63,14	64,06	67,71

Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	57 015	175 989	233 005
Vedlikehold nytt utstyr	0	5 741	5 741
Vedlikehold heis	12 674	976	13 650
Vedlikehold VVS	4 024	20 637	24 661
Vedlikehold ventilasjon	15 374	21 404	36 778
Vedlikehold elektrisk anlegg	28 710	68 377	95 087
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	115 797	293 125	408 921

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

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppeletømming	0	83 305	83 305
Sum Renovasjon	0	83 305	83 305

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	29 287	29 287
Arbeidsklær	0	1 065	1 065
Sum Vaktmester	0	30 352	30 352

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	130 595	116 537	247 132
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	130 595	116 537	247 132

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	227 699	227 699
Vedlikehold brannvemanlegg	101 750	19 615	121 365
Heis-/alarmtelefon	0	19 028	19 028
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	101 750	266 342	368 092

Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	97 807	67 018	164 825
Fjernvarme	0	589 571	589 571
Kjøling	0	40 866	40 866
Sum Energi	97 807	697 455	795 262

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	81 858	10 324	92 183
Sum Renhold	81 858	10 324	92 183

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	41 803	41 803
Skadedyrkontroll	0	1 312	1 312
Vedlikehold uteanlegg	116 031	95 039	211 071
Sum Uteområder	116 031	138 154	254 186

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	143 451	9 244	152 695
Forsikringskadeoppgjør	20 000	0	20 000
Sum Forsikring	163 451	9 244	172 695

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	231 391	0	231 391
Sum Kabel-tv og bredbånd	231 391	0	231 391

Note 13 Teknisk drift og -forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Energiforvaltning	0	1 359	1 359
Konsulentonorar	621	12 298	12 919
Driftsavtaler TD og TI	278 440	398 399	676 839
Sum Teknisk Drift og -forvaltning	279 061	412 057	691 118

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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie driftslokale	0	25 557	25 557
Kontorekvisita	0	0	0
Tele/Data	0	10 175	10 175
Diverse kostnader	6 098	-10 917	-4 819
Sum Støttefunksjoner	6 098	24 815	30 913

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	100 000	6 204	106 204
Arbeidsgiveravgift	14 100	0	14 100
Forretningsførsel	113 430	31 197	144 627
Forretningsførsel, tilleggstjenester	17 750	0	17 750
Revisjonshonorar	13 000	3 078	16 078
Datakostnader	86	0	86
Porto/kopi/arkiv/matr.	0	0	0
Bankgebyr	3 000	0	3 000
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	261 366	40 477	301 843

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	3 150	0	3 150
Annen finansinntekt (utbytte)	12 183	0	12 183
Sum Finansinntekter	15 313	0	15 313

Note 17 Finanskostnader

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Sum Finanskostnader	0	0	0

Note 18 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodiserte kostnader	60 589
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	60 589

Note 19 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	035 364
Sum bankinnskudd	935 364

Note 20 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Næring/TBRH	Sameiet
Annen egenkapital IB	633 243	24 251	16 873	674 366
avgang/tilskudd		-24 251	-16 873	-41 124
-/+ årets resultat	130 942	44 347	47 704	222 993
Annen egenkapital UB	764 185	44 347	47 704	856 236

Sameiet vil i 2024 kreditere Kontor, Næring med kr 44 347 og kr 47 704 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2023. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2024.

Sameiet Salma Kersyvenn Marius Jantzens Plass

Resultatregnskap mot budsjett 2023 - fordelt

Helt	Budsjettpåne		Kontor (seksjon 2)		Næring (seksjon 1)		Sum		
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett			
Inntekter	3 494 072	3 476 523	17 549	196 000	196 000	0	391 072	3 897 523	17 549
Felleskostnader									
Sum inntekter	3 494 072	3 476 523	17 549	196 000	196 000	0	391 072	3 897 523	17 549
Driftskostnader inkl. avsk.	3 766 153	2 529 946	-144 793	18 816	18 816	-3 862	17 444	21 420	-3 976
Vedlikehold bygg/uten anlegg	68 853	47 801	21 022	4 500	2 045	2 535	9 872	4 518	5 354
Renovasjon	27 822	27 312	110	1 370	1 365	5	1 500	1 531	7
Vakanser	2 28 812	1 958 076	32 506	8 507	9 275	-708	9 255	10 558	-805
Offiser gafforvann og gull	1 100 000	1 100 000	0	0	0	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold (inkl. leasem ut)	7 099 454	7 098 876	576	576	576	0	576	576	0
Boliford	91 186	83 875	7 311	866	41 91	-3 725	-5 630	52 669	-58 299
Utsområde	2 229 648	1 233 308	1 066 250	11 475	6 167	5 308	13 063	7 019	6 044
Forakning	1 56 624	1 22 298	33 426	7 796	6 126	1 670	8 875	6 934	1 941
Kafé-TV og brudstid	231 391	251 214	-19 843	0	12 554	-12 554	0	14 291	-14 291
Teknisk Drift og -forvaltning	6 24 618	5 89 042	35 576	31 009	29 434	1 665	35 402	33 596	1 896
Storutskjønn	28 123	40 549	-12 426	3 305	2 027	-722	1 485	2 306	-821
Adm. utk. (seksjon 2) og utskjønn	2 22 304	2 21 066	1 238	1 827	1 540	284	1 512	1 518	64
Sum driftskostnader	3 776 865	2 472 210	-25 247	152 365	166 652	-16 507	17 880	174 177	-16 094
Driftsresultat	117 867	44 313	72 794	43 665	27 348	16 307	46 917	30 823	16 694
Finansresultat	1 18 016	0	1 18 016	601	0	601	793	0	793
Sum finansresultat og kostnader	13 805	0	13 805	601	0	601	787	0	787
Resultat	13 805	44 313	86 622	44 317	27 348	16 909	47 704	30 823	16 881
Sum finansresultat og kostnader	13 805	44 313	86 622	44 317	27 348	16 909	47 704	30 823	16 881
Resultat	13 805	44 313	86 622	44 317	27 348	16 909	47 704	30 823	16 881

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2023

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Kostnader inkl. mva	115 797	323 740	293 125	237 433	586 921	561 182
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	0	0	83 305	54 564	83 305	54 564
Renovasjon	0	0	30 352	30 230	30 352	30 230
Vakttjenester	130 585	137 499	116 537	78 210	247 122	215 709
Off. avgifter/vannavgift	101 730	113 730	266 142	281 187	367 872	394 337
Sikkerhet og vedlikehold (inkl. brannvern)	97 807	114 250	697 455	779 388	795 262	898 138
Energi	81 838	82 500	10 324	10 337	92 162	92 837
Renhold	11 603	0	138 154	136 384	254 156	136 594
Utømsrøder	163 451	128 599	9 244	7 099	172 695	135 698
Forukring	231 391	278 079	42 057	38 572	273 448	278 079
Kabel-TV og bredbånd	279 061	266 250	0	0	279 061	266 250
Teknisk Drift og -Forvaltning	6 098	6 874	24 815	38 008	30 913	44 882
Støttefunksjoner	261 366	266 033	40 477	33 984	301 843	300 017
Adm. inkl. forretningsferse og styrehonorær						
Sum driftskostnader	1 586 246	1 722 080	2 022 188	2 072 946	4 094 334	3 795 039
Avvik					40 332	-87 644

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Røgnskap desember	Budsjett 2023	Røgnskap 2022
Inntekter				
Felleskostnader	3 956 672	3 915 072	3 897 523	3 351 900
Andre inntekter	0	0	0	242
Sum inntekter	3 956 672	3 915 072	3 897 523	3 352 142
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	673 720	408 921	561 182	357 043
Renovasjon	31 749	83 305	54 364	63 983
Vakttjenester	30 985	30 352	30 230	64 924
Off. avgifter/vannavgift	297 626	247 132	215 709	226 368
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	405 121	368 092	395 337	332 699
Energi	811 299	795 262	898 138	973 578
Renhold	97 559	92 183	92 837	74 229
Utømsrøder	132 919	254 186	136 584	94 197
Forukring	160 275	172 695	135 698	108 499
Kabel-TV og bredbånd	242 961	231 391	278 079	203 162
Teknisk Drift og -Forvaltning	744 030	691 118	651 982	607 507
Støttefunksjoner	44 334	30 913	44 882	44 955
Adm. inkl. forretningsferse og styrehonorær	307 340	301 843	300 017	295 512
Sum driftskostnader	3 979 918	3 707 393	3 795 039	3 446 658
Driftsresultat	-23 246	207 679	102 484	-84 515
Finansinntekter				
Finansinntekter	0	15 313	0	11 340
Finanskostnader	0	0	0	35
Sum finansinnt. og kostnader	0	15 313	0	11 305
Resultat	-23 246	222 992	102 484	-83 211

**Sameiet Salmakersvann Marius Jantzens plass
Til Revisoren AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Salmakersvann Marius Jantzens plass for året som ble avsluttet den 31. desember 2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

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 umuliggjøre 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 regnskapskikk.

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 regnskapskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering 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 pantsettelsler av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 07.05 2024

Styrets leder

Styremedlem

Styremedlem

Til årsmøtet i
Sameiet Salmakersvann Marius Jantzens Plass

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Salmakersvann Marius Jantzens Plass sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 222.992. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 8. mai 2023

Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Protokoll fra

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass

Ordinært årsmøtet 2024 i Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass ble avholdt 22.05.24 med fysisk oppmøte. Tilstede var 4 seksjonseiere i henhold til signert oppmøteliste, samt 1 fullmakt. Til sammen 5 stemmeberettigede.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Tove M Taalesen

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent og protokollvitner:

Som referent ble foreslått Geir Nygård fra Bori BBL.
Som protokollvitner ble foreslått Vibeke Weffling og Liv G Heltne

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse signatur ved ankomst eller innlevert fullmaktsblankett som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten møtet var innkalt og erklære det for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Forslag til vedtak:
Den fremlagte årsberetning fra styret for regnskapsåret 2023 tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2023

Det fremlagte årsregnskapet for 2023 som er gjort opp med et positivt resultat på kr 222 992 fastsettes som sameiets årsregnskap, og resultatet overføres konto for egenkapital.

Vedtak: Vedtatt

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

:
Godtgjørelse til styret for styreperioden 2022/2023 fastsettes til kr 140 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Vedtatt

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år.

Styreleder Jan Weffling stilte til valg.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

6. INNKOMNE SAKER

A) RETNINGSLINJER FOR RESERVASJON AV FELLESAREAL FOR PRIVAT BRUK

Catherine Olsen la frem sak hvor seksjonseierne får mulighet til å reservere fellesarealet i 5. etasje for eget privat bruk i inntil 3 timer og ved spesielle anledninger topterrassen i inntil 3 timer.

Vedtak: Forslaget falt enstemmig

Oslo, 22.05.24

Tove M Taalesen /s/
Møteleder

Geir Nygård /s/
Referent

Vibeke Weffling /s/
Protokollvitne

Liv G Heltne /s/
Protokollvitne

Etter valget på ordinært årsmøte 22. mai 2024 har styret i Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass følgende sammensetning:

Styreleder: Jan Weffling	2024-2026 (2 år)
Styremedlem: Martin Karlstad	2023-2025 (2 år)
Styremedlem: Tove Taalesen	2023-2025 (2 år)

VEDTEKTER

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

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

Sameiet består av 58 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (butikker/restauranter/kontorer) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusiv tilleggssdel. 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 tilleggssdel 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. Seksjonseieren skal også gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker og lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggssarealet, samt atkomst over seksjonen/tillleggssarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

Erverv av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene. Eventuell endring av vedtektsbestemmelsen i dette avsnitt om næringsseksjonene, krever uttrykkelig enighet fra eierne av næringsseksjonene for å anses vedtatt.

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

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift

og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg, felles takterrasse og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

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

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

- Drift (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen, herunder kjøleanlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene/næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og 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, dvs. vannbåren varme fra Hafslund
- Kjøling fra Tjuvholmen energi

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

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

- Drift (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og 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, herunder felles takterrasse.
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme fra Hafslund

- For de boliger der dette er aktuelt: Kjøling fra Tjuvholmen Energi

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

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggsikring
- 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 seksjonseieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

§ 4 Vedlikehold

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

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

§ 5 Styret

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

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

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Denne bestemmelse gjelder ikke for næringsseksjonene. Eventuell endring av vedtektsbestemmelsen i dette avsnitt om næringsseksjonene, krever tilslutning fra eierne av næringsseksjonene for å anses vedtatt.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er 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 ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet. Det samme gjelder installering av boblebad.

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

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å plassere og ha plassert reklameskilt, logoer og lignende for sin/leietakernes virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Det skal ikke betales vederlag for denne retten. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram. Næringsseksjonenes eventuelle bruk av utearealer utenfor næringsseksjonene forutsetter avtale med Tjuvholmen Infrastruktur og/eller annen rettighetshaver til slik grunn. Sameiet kan ikke motsette seg bruk av utearealene til uteservering eller gatesalg. Eventuell endring av vedtektsbestemmelsene i dette avsnitt om næringsseksjonene, krever uttrykkelig enighet fra eierne av næringsseksjonene for å anses vedtatt.

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

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

ooOoo

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SALMAKERSVENN MARIUS JANTZENS PLASS 2**

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

1 INNLEDNING

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

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets eiendom.
- 1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler, og skal respekteres.
- 1.4 Styret, vaktmester og Tjuvholmen Drift / Securitas har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser på sameiets vegne.

2 FELLESAREAL

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegg og søppelrom).
- 2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.
- 2.3 Så vel utendørs- som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainere i søppelrommet.
- 2.5 Møbler eller annen form for gjenstander skal ikke henses i ganger, trapper o.l. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøtet, hvor simpelt flertall er avgjørende.

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

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

3 BALKONGER

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Balkongene skal ikke brukes som oppbevaringsplass for søppel e.l.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.
- 3.3 Lufting av tøy og liknende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.
- 3.4 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerd. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6 Solskjerming: Markiser skal leveres av Nova med kassett grå/natureloksert (eller tilsvarende) med en ensfarget duk nr. 314-398.
- 3.7 Gulvbelegg på balkonger skal følge byggets gjennomgående fargekode.
- 3.8 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettappir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2 Plumbo må ikke brukes i avløpet, da dette tærer på platen. Ta kontakt med vaktmesteren dersom avløpet er tett.

5 RO OG ORDEN

- 5.1 Fra kl 23:00 til kl 07:00 skal det være stille. Dette gjelder alle dager i uken. Beboere som opplever bråk etter kl 23:00 oppfordres til å ringe Tjuvholmen Drift / Securitas på tlf 23118899.
- 5.2 Skal man ha selskap som medfører bråk etter kl 23:00 så skal det gis nabovarsel til samtlige sameiere, dvs lapp i postkassen med navn, leilighetsnr. og en angivelse av hvilken anledning man skal feire. Oppslag i gangen er ikke tilstrekkelig.
- 5.3 Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.
- 5.4 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

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

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

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

6 SKILT OG OPPSLAG

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

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

7 ANTENNE

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

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

8 SØPPEL/KILDESORTERING

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

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

9 BOD

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

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

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

10 SYKLER

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

11 DYREHOLD

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

12 GARASJE

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

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

13 PARKERING OG KJØRING

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

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

14 TRYGGHET

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

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

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

15 MELDEPLIKT

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

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

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

16 SANKSJONER

- 16.1** Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet (derav sameiets fellesarealer) eller sameierens eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet. Den som slipper inn besøkende/venner på sameiets eiendom kan bli stilt personlig og økonomisk ansvarlig ved hærverk, forsøpling, tilgrising av fellesarealer, bråk o.l. uavhengig av hvem av de besøkende som står bak.
- 16.2** Utgifter til fjerning av søppel, rot, tilgrising og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.
- 16.3** Husbråk er fullstendig uakseptabelt, og vil i alle tilfeller medføre skriftlig advarsel fra styret, eller i ytterste konsekvens: utkastelse. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, mekling, telefonutgifter etc.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigstøt DA
SALMAKERSVENN MARIUS JANTZENS PLASS 2

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510321
1344

Vår ref (Saksnr):

Dato: 23.04.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 57

Vi viser til bestilling av 20250423 for SALMAKERSVENN MARIUS JANTZENS PLASS 2.

GNR. 210 BNR. 57

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.10.2013.

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

543 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

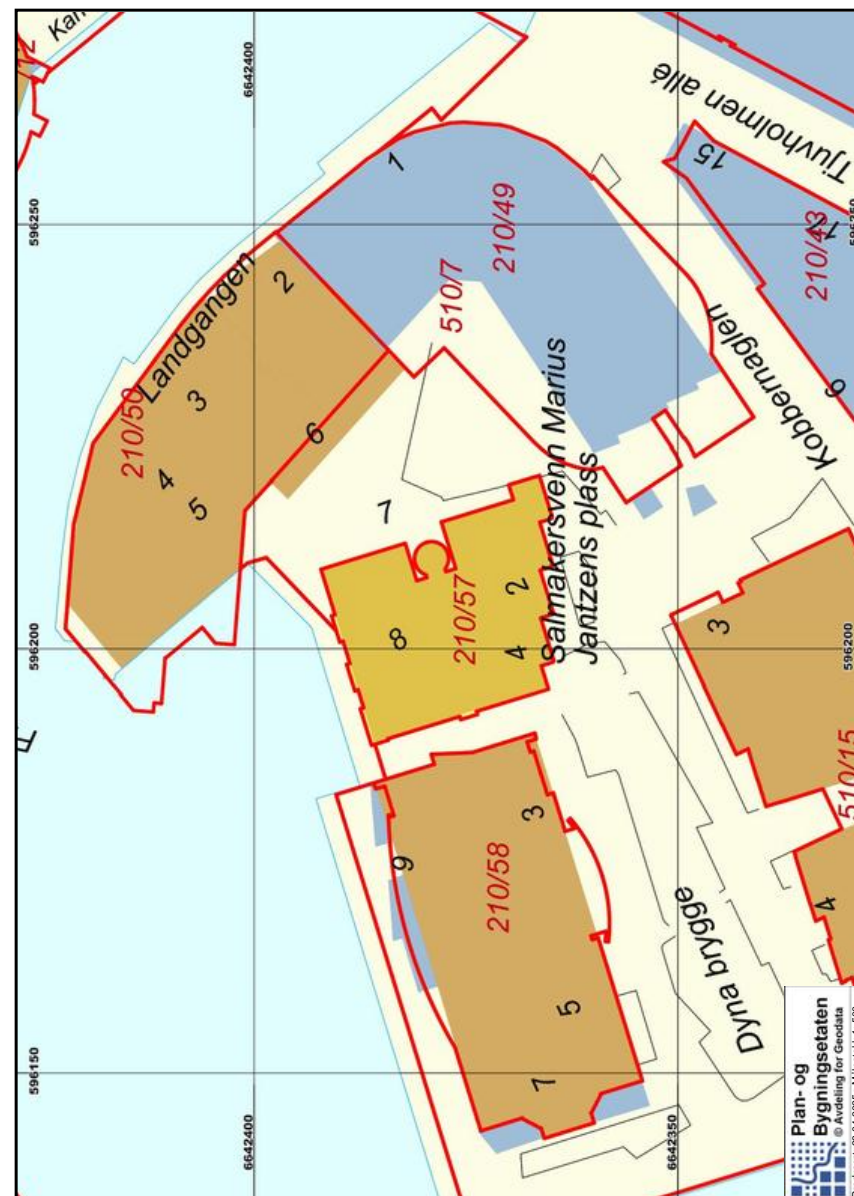
Kristin Tveit
Enhetsleder

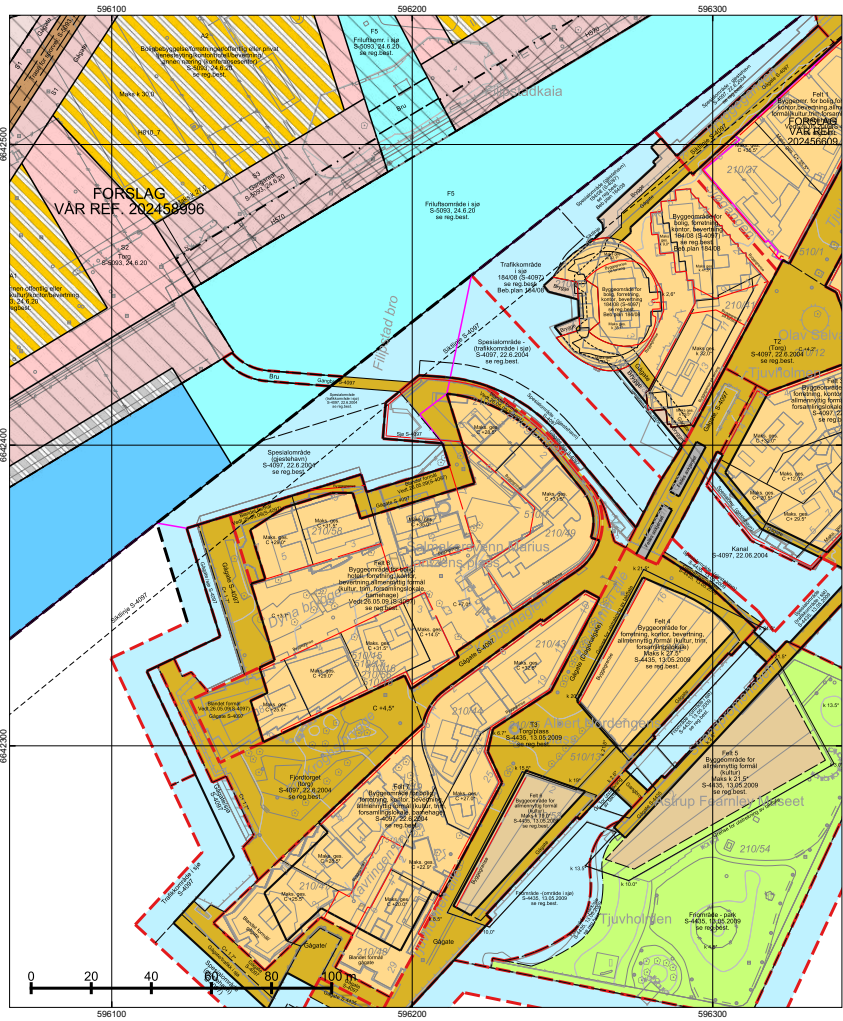


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp nr: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





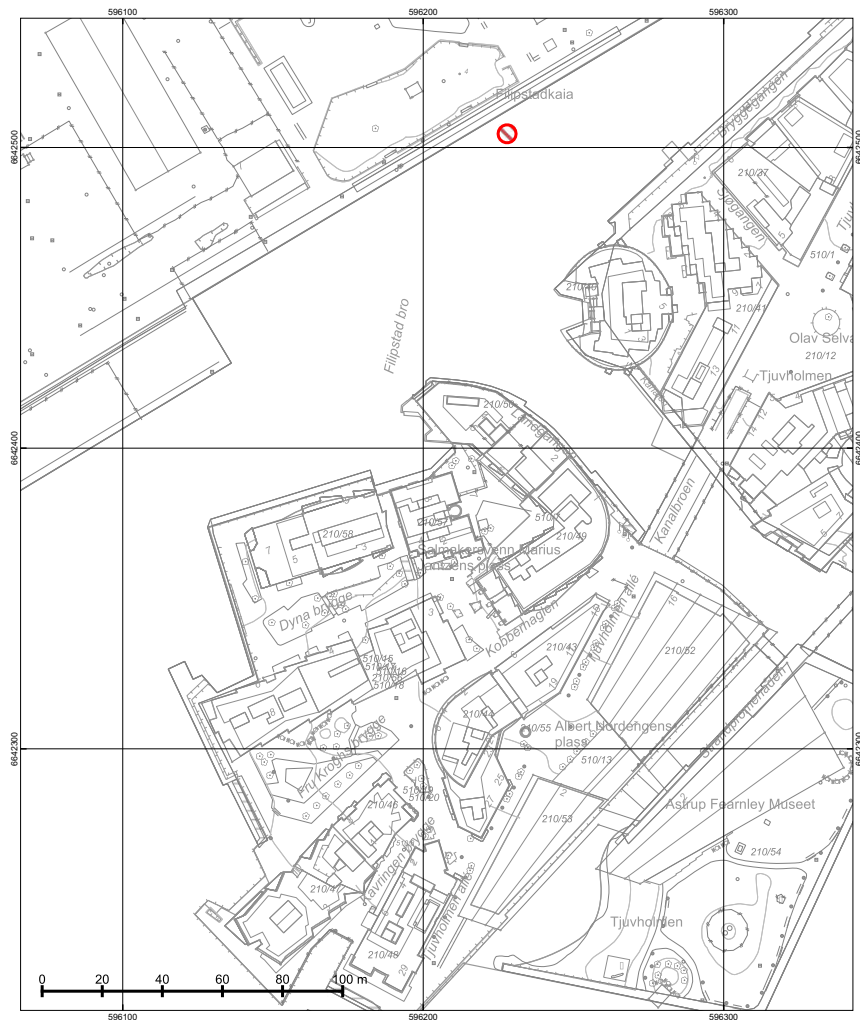
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 23.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnlegg.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstillt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak</p>	<p>PlottID/Best.nr: 141613/ 86510321</p> <p>Deres ref.: 198876</p>	
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 210/57</p>		

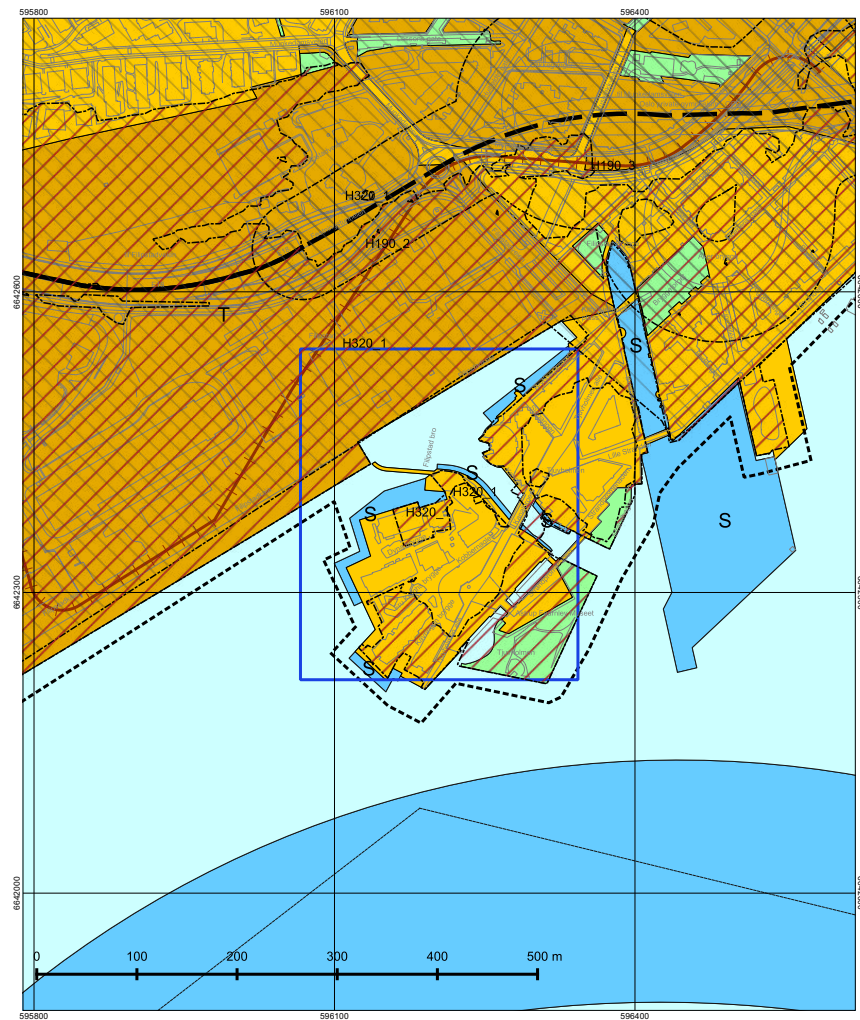
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 140 - Bolig/forr./kontor
 - 141 - Forr./kontor/offentlig
 - 170 - Privat institusjon
 - 312 - Fortau
 - 316 - Gatetun/gågate
 - 335 - Torg
 - 340 - Område avsatt til havneformål
 - 341 - Kai
 - 450 - Småbåthavn
 - 452 - Lek/opphold/sport
 - 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål
 - 2010 - Veg
 - 2013 - Torg
 - 2014 - Gatetun
 - 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
 - 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
 - 2800 - Kombinerede formål for anlegg/traseer
 - 6220 - Havneområde i sje
 - 6700 - Friultsområde
-
- RpAngittHensynSone
 - RpAngittHensynGrense
 - RpGjennomføringSone
 - RpGjennomføringGrense
 - 316 - Gatetun
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 324 - Veigrunn under bru
 - 450 - Småbåthavn
 - 913 - Formåavgrensning
 - 925 - Gesimslinje
 - 930 - Reguleringslinje
 - 964 - Regulert u-gradgrense
 - Formålgrense
 - Foreløpig plan
 - Piangrense (gammel lov)
 - Piangrense (ny lov)
 - Byggegrense
 - Bygningens avgrensning i beb. plan
 - Regulert senterlinje
 - Friskitlinje
 - Bru
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 23.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32 Høyde referanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		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 Saksinnryk.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 141613/ 86510321 Deres ref.: 198876	
	Adresse: SALMAKERSVENN MARIUS JANTZENS PLASS 2 Gnr/Bnr: 210/57		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 23.04.2025 Målestokk 1:3000 Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr: 141613/86510321 Deres ref.: 198876	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://ov2.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 - Elvefom
			H390 - Deponi

S-4097



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 byggegrensene 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. Utgravinger er vist på planen. Arkader er ikke vist på planen, men sikres i bestemmelsene. Det tillates maksimum 20 % boliger i 1.etasje mot diagonalgaten, T1, T2 og T3 samt området fra T2 og mot Stranden på Aker Brygge. Det tillates ikke mer enn 6 000 m² T-BRA forretning totalt inkludert tilhørende arealer. Virksomhetene mot diagonalgaten og torgene skal ha innganger fra disse. Det tillates i tillegg innganger fra andre sider. Det skal etableres en barnehage innenfor planområdet. Barnehagen lokaliseres i bebyggelsens 1.etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal. Det skal dokumenteres at utformingen av gater, plasser, bebyggelse og utomhusareal er i tråd med designprogrammet for området. Tilhørende temahefter beskrevet i designprogrammet skal foreligge ved rammesøknad. Det skal legges til rette for en variasjon i leilighetstyper. Det tillates inntil 60 % 2 roms leiligheter eller mindre, hvorav maksimum 10 % kan være 1 roms leiligheter.

§ 5. Utforming

Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet, med variasjon i fasadeløp og dimensjonering, material- og fargebruk. Bebyggelsen på Akerodden skal utformes slik at den blir et bindeledd mellom den massive bebyggelsen på Aker Brygge og den lettere bebyggelsen på Tjuvholmen. Bebyggelsen på Tjuvholmen skal gi et lyst og lett uttrykk. Bebyggelse på Akerhavnen skal i sin utforming og volumoppbygging ta hensyn til siktilinje mot Rådhuset. Det tillates innpasset takterrasser. Nødvendige sikkerhetsgjerdene 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 etasjevís, jevnt fordelt mellom de angitte høydene.

§ 6. Felt 1, 2, 3, 4, 7 og 8

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

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

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

I felt 2 skal det være et åpent gårdsrom på minimum 300 m² fra og med 3. etasje og oppover. Gårdsrommet kan ikke overbygges. I felt med byggeområde over trafikkområder skal det være minimum 4 meter fri høyde under utkrangeren. I felt med byggeområde over vann skal det være minimum 7 meter fri høyde under utkrangeren.

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 veggiv i arkaden.

Gangarealet under arkadene skal opparbeides som del av tiliggende gate / plass. Mot plassene T1, T2 og T3 og diagonalgaten tillates arkader. I tillegg kan 1. etasje 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 tiliggende 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 siktilinje fra Bryggetorget som er definert på plankartet.
- Felt 2: På strekningen mot Pipervika der trafikkområdet er utvidet til en plass.
- Felt 3: På strekningen mot Fonteneplassen, T2.

Felt 7: På strekningen som vender mot den store åpningen i bebyggelsen i felt 8 (den indre parken).
Mot diagonalgaten, T1, T2 og T3 gjelder dette fra 3. etasje og oppover, ellers fra 2. etasje og oppover.

Gjennom bebyggelsen / byggefeltene skal det sikres åpne allment tilgjengelige fotgjengerforbindelser / torg. Følgende fotgjengerarealer skal innpasses:

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

§ 7. Felt 5 og 6

For felt 5 skal tillatt bruksareal ikke overstige 3 000 m² T-BRA. Ubebygd areal skal opparbeides slik at det framstår som del av tiliggende parkområde.

For felt 6 skal tillatt bruksareal ikke overstige 2 300 m² T-BRA.

§ 8. Offentlige trafikkområder

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

Det tillates en bro som binder sammen takene i feltene 4 og 6 med maksimum bredde 5 meter. Annet veiareal skal beplantes / opparbeides parkmessig. Annet veiareal langs atkomstveien tillates benyttet til bussparkering. Buss- og drosjeholdeplass kan etableres på offentlig veiareal innenfor atkomstområdet. Det skal etableres en bred fotgjengersone i Ruseløkkveiens forlengelse over atkomstområdet / trafikktorget. Under trafikkområde T3 tillates det innpasset inntil 1 200 m² BRA tilknyttet formål tilsvarende felt 6. Det tillates å etablere en bygge for rutebåt på østsiden av Akerodden eller ved annet offentlig trafikkområde, med tilhørende ventekur. Det tillates å etablere teknisk sentral under offentlig trafikkareal. Servicebrygge på regulert gjestehavn mellom Tjuvholmen og Tingvallaustikkeren tillates atkomst over området til servicebrygge på lik linje med øvrig næringsvirksomhet i området.

§ 9. Friområde (park)

I parken ved felt 5 (Skjæret) skal det plasseres skulpturer og installasjoner. Det tillates dessuten oppført en mindre bygning/ kiosk tilknyttet bading, friluftsliv og kulturaktiviteter (paviljong) med maksimum grunnflate på 30 m². Det skal etableres toaletter. Parken kan benyttes til kulturaktiviteter. Det tillates uteservering i Akerhaven på ca 1/3 av arealet langs gaten. Det tillates oppført en paviljong i forbindelse med uteservering med maksimum grunnflate på 30 m². Det tillates parkeringsanlegg under Akerhaven. Varelevering tillates over friområde: park.

§ 10. Spesialområde (gjestehavn)

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

§ 11. Fellesområde

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

§ 12. Parkering

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

- Kontor skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BTA
- Forretninger/detaljhandel/service skal ha maksimum 2 plasser pr. 1 000 m² BTA
- Restauranter/serveringssteder skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 seter.
- Hotell skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 rom.
- Allmenntilgjengelig 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 tiliggende offentlige trafikkområder / torg. Planen skal vise nye terrenghøyder, vegetasjon, beredskapskjøring, sykkelparkering, gangforbindelser samt opparbeiding av leke- og oppholdsarealer. Utomhusplanen skal vise hvordan fremkommelighet for bevegelseshemmede er ivarettatt. Det skal også utarbeides takplan for bebyggelsen. Det skal ikke gis inngangstillatelse for byggeområdene før utomhusplanen er godkjent. Takvann og regnvann skal håndteres ved infiltrasjon i grunnen eller avløp til sjøen.

§ 14. Rekkeløpbestemmelser

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

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

S-4097

plass være ferdigstilt.

For de felt som ligger til sjøen, skal hele gangarealets bredde mot sjøen være ferdigstilt for det gis brukstillatelse for tiliggende 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 trafikkorg skal være etablert senest når avkjørselsrampe til garasjeanlegg på Akerodden tas i bruk.

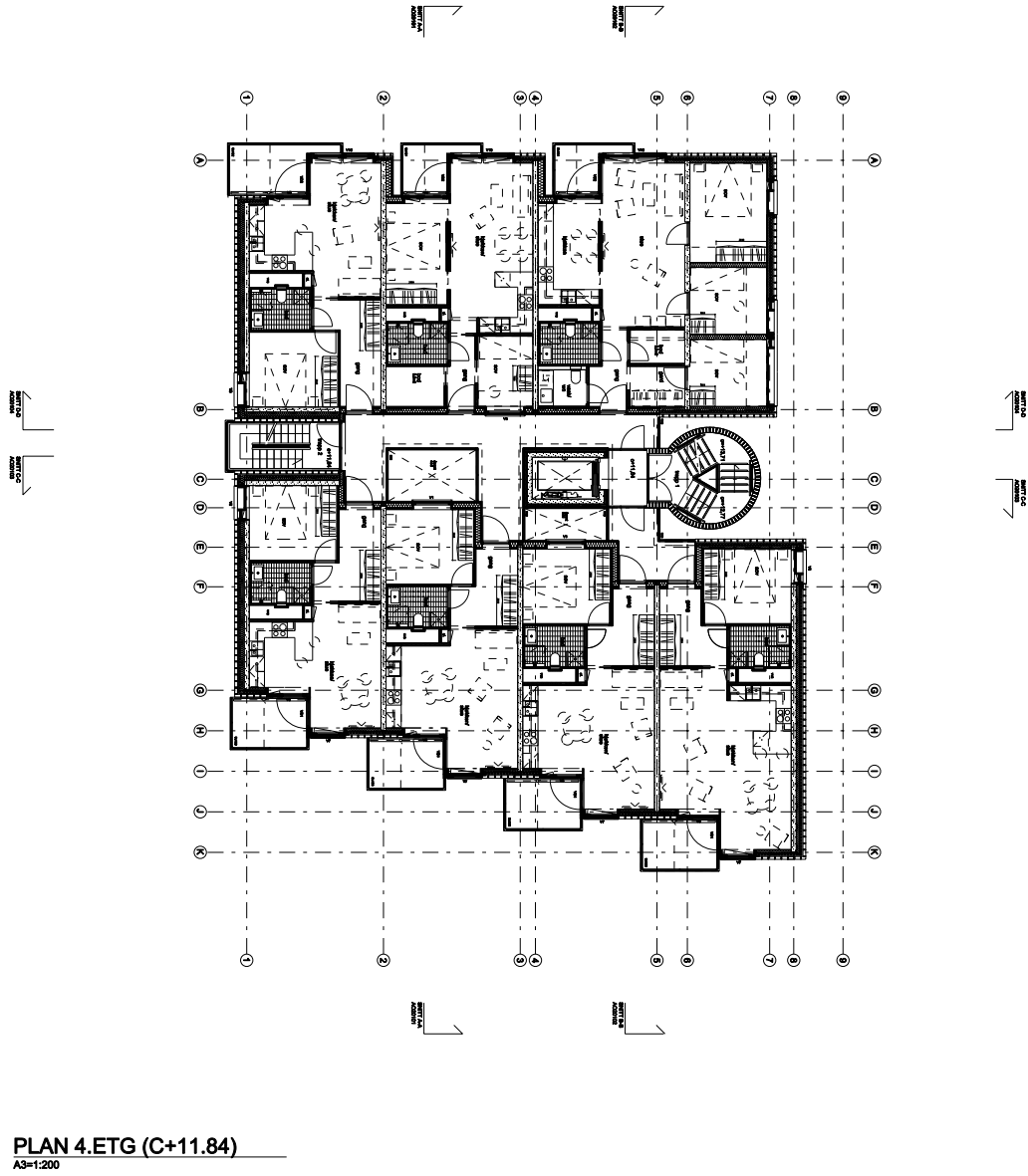
Bro mellom Tjuvholmen og Filipstad skal etableres senest før felt 8 gis brukstillatelse. Bro mellom Akerodden og Tjuvholmen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for første felt på Tjuvholmen. De to broene mellom Skjæret og Tjuvholmen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for 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.



PLAN 4.ETG (C+11.84)
A3=1:200



Denne tegning omfattes av lov om opphavsrett til åndeverk (årsverktoven) av 12 mai 1961. Ent hver disponering av arkitektens materiale kan bli sågt uten særskilt evlase med arkitekten.

Søknad om endring	AJD	JN	20.02.12	B02
Rammesøknad	AJD	JN	30.06.10	B01
TEKST	SIGN.	KONTR.	DATO	INDEX
Prosjekt	Tjuvholmen Felt 8 - Hus 84			Gr./Bnr 210/12
Boliger og næring				

Byggherre

 Post Box 1333 Vikta N-0112 Oslo
 Tel: 23 23 99 72 Fax: 22 83 85 10

 **narudstokkewiig**
 Styrearkitektar MNAL
 Rådhusgaten 27, 0168 Oslo
 TF: 22 40 37 40 Fax: 22 40 37 41 E-post: ark@nsw.no

Hilseblokk A3=1:200	Date 15.06.10	Tegnet LS	Kontrollert AJD	Sak nr. 201024
Tekst PLAN 4.ETG (C+11.84)			Tegnr. AD20001	Indeks B02



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Veidekke Entreprenør AS
Postb.506 Skøyen
0214 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saknr): 201007482-49 Oppgje alltid ved henvendelse	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Dato: 09.09.2014 Arkivkode: 531
Byggeclass:	TJUVHOLMEN FELT 8, HUS 84	Eiendom: 210/12	
Tiltakshaver:	Tjuvholmen KS	Adresse: Pb 1333 Vika, 0112 OSLO	
Søker:	Veidekke Entreprenør AS	Adresse: Postb.506 Skøyen, 0214 OSLO	
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart: Oppføring	

FERDIGATTEST - TJUVHOLMEN FELT 8, HUS 84

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Saksnr: 201007482-49

Side 2 av 2

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.09.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

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



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Nydalén

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPER 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 tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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 RØYKVARSLE

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett 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.
- 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Salmakersvenn Marius Jantzens plass 2 0252 OSLO

Betegnelse: Gnr 210, bnr 57, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

