

Fjordalléen 7



Velkommen til

# Fjordalléen 7



Salgsoppgaven produsert 29. juli 2025

# Aker Brygge

## Ekslusiv og påkostet 3(4)-roms med herlig vinterhage - 2 bad - Basseng - Garasje - VV/fyring ink. - Felles takterrasse

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 15 000 000,- |
| Fellesgjeld | 1 608,- |
| Omkostninger | 376 370,- |
| Totalpris | 15 377 978,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 9 967,- |
| BRA-i | 100 kvm |
| Totalt BRA | 118 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 7 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1990 |
| Megler | Henrik Carlyle |
| Telefon | 468 56 489 |
| E-post | h.carlyle@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Midt på Aker Brygge med sjøen et steinkast unna og yrende restaurantliv rett utenfor døren, finner du Fjordalléen 7.

Livet fra byen, vinglass med venner eller et forfriskende morgenbad i sammen etasje. Her får du alt du trenger. Lyse rom, store vindusflater og flott utsikt. Leiligheten fremstår som moderne med kvalitetsmessige farger og alle overflater ble oppgradert i slutten av 2024.

- Vestvendt, innglasset balkong på ca. 9 kvm med herlig kveldssol
- Varmtvann, fyring og TV/internett ink.
- Stor, felles takterrasse med oppvarmet basseng hele året
- To delikate, flislagte bad oppusset og ferdigstilt 01.01.2025
- Mulighet for 3 soverom
- Heis
- Parkeringsplass i garasjeanlegg
- Lavt energiforbruk
- Peis i stuen
- To innvendige boder og kjellerbod
- Leieinntekter ca. 35 000 per måned

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 100 kvm |
| BRA-e: | 9 kvm |
| BRA-b: | 9 kvm |
| Totalt BRA: | 118 kvm |

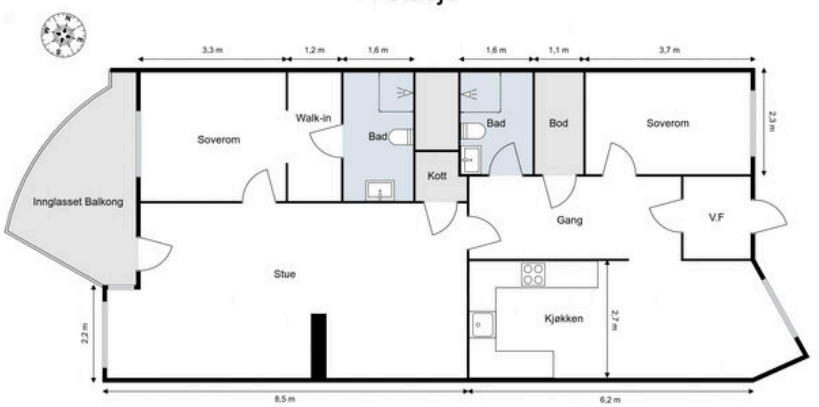
Beskrivelse

Areal
7. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, gang, 2 soverom, bod, bod 2, bad, bad 2, kjøkken, og stue
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 109 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 9 kvm.

Fjordalléen 7, 0250 OSLO

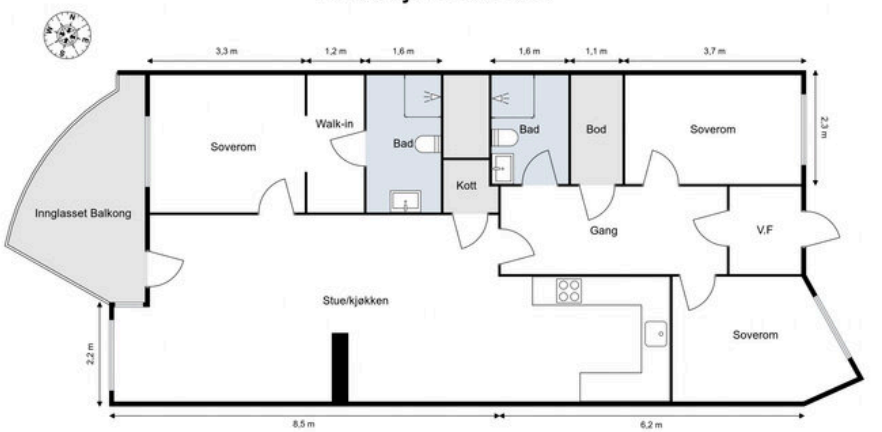
7. etasje




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Fjordalléen 7, 0250 OSLO

7. Etasje alternativ




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme







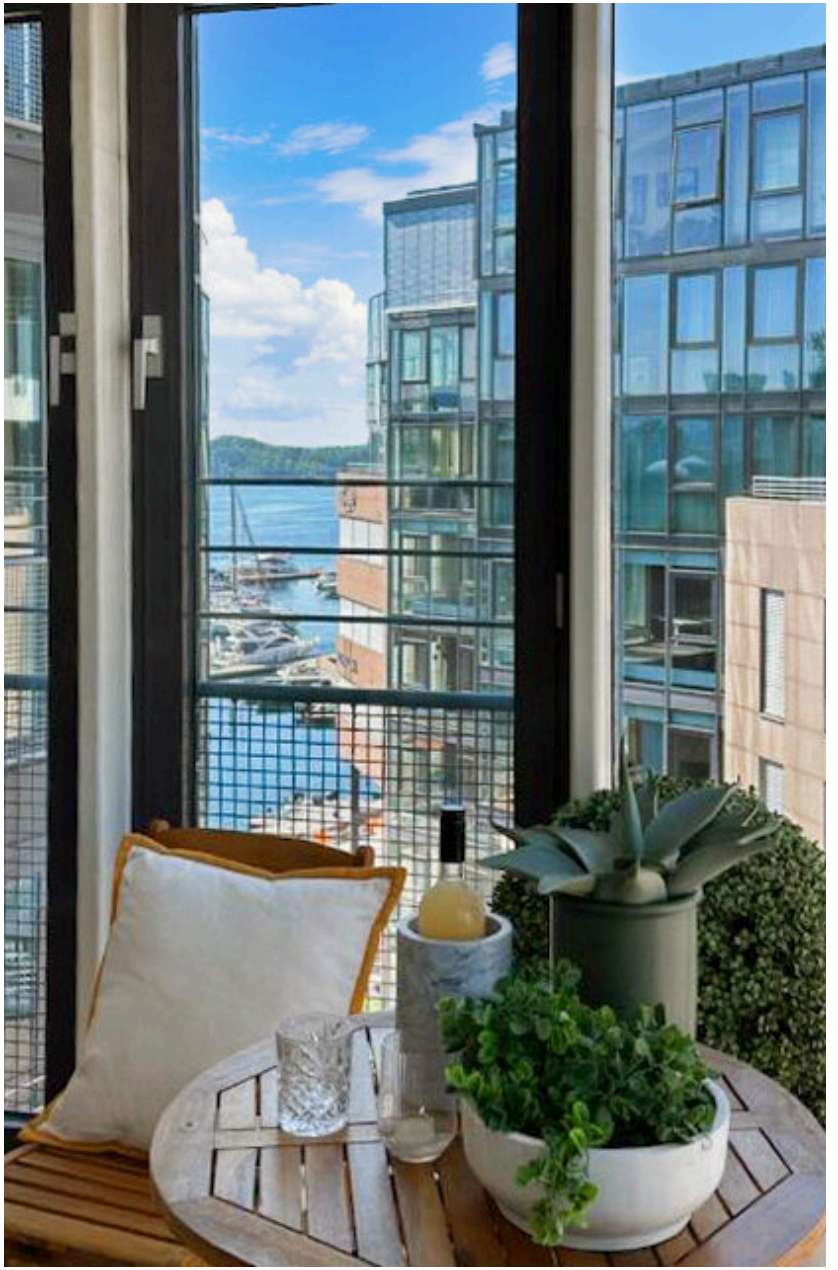

























Miele
Miele


16:59
Miele











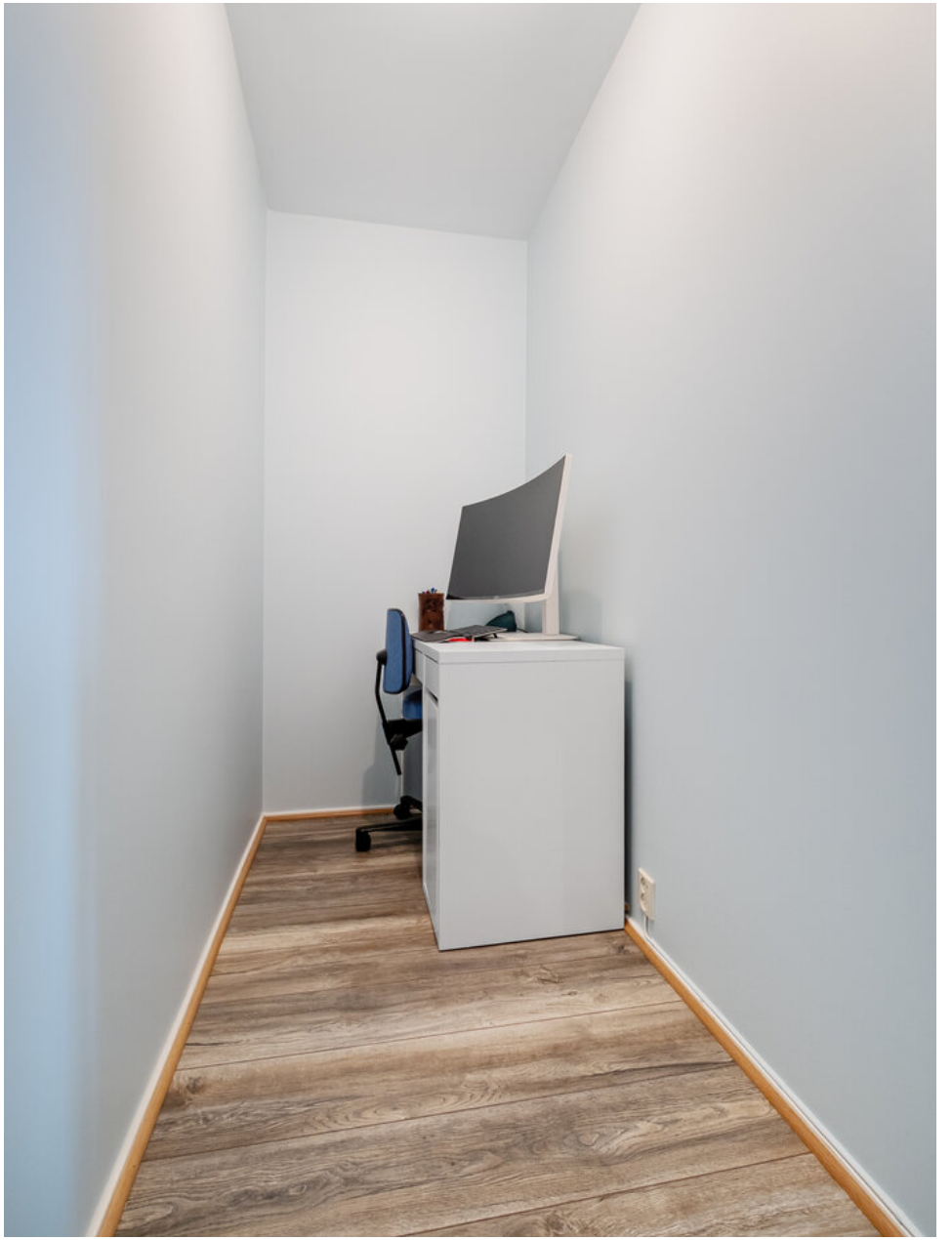


























Informasjon

# Fjordalléen 7

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
36-0293/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Fjordalléen 7, 0250 OSLO
Gnr 209, bnr 444, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger
Huiying Qian Kølner

### Kjøpesum og omkostninger
15 000 000,- (Prisantydning)
1 608,- (Andel av fellesgjeld)
---
15 001 608,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
375 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
376 370,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
389 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 377 978,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 390 678,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1990

### Etasje
7

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 9 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 118 kvm

**Beskrivelse:**
Areal
7. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, gang, 2 soverom, bod, bod 2, bad, bad 2, kjøkken, og stue
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 109 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 9 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom og to baderom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,45 meter.

Entré
Velkommen inn! Allerede i det du trer inn i boligen, møtes du av en lys og innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i en praktisk skyvedørsgarderobe, en perfekt start på hjemmet.

Stue
Stor og trivelig stue med god atmosfære, preget av flotte lysforhold og en varmende peisovn, ideell for kalde høst- og vinterkvelder. Rommet er naturlig delt inn i to soner av peisen, noe som gir fleksible møbleringsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig følelse. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt, innglasset balkong på ca. 9 kvm, med god plass til møblement, et herlig sted å nyte kveldssolen.

Kjøkken
Separat og romslig kjøkken fra 2011 med rikelig plass til spisebord, perfekt for både hverdagsmiddager og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt vask. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med kullfilterventilator og Waterguard. Et funksjonelt og inspirerende kjøkken for deg som elsker å lage mat!

Hovedsoverom
Romslig og rolig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Herfra har du direkte adgang til et romslig walk-in closet med rikelig oppbevaringsplass, samt eget baderom for ekstra komfort og privatliv.

Bad tilknyttet hovedsoverom
Lekkert, flislagt bad fra 2024 med moderne løsninger. Badet har gulvvarme og downlights i himling, vegghengt toalett, servant med underskap og dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk gir både komfort og funksjonalitet.

Soverom 2
Det andre soverommet er også av god størrelse, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad med adkomst fra gang
Stilrent og moderne bad fra 2024, flislagt og med behagelig gulvvarme. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med møblement og dusjhjørne med glassvegger. Downlights i taket og mekanisk avtrekk gir et godt inneklima og et eksklusivt preg.

## Standard

TG2
Vinduer
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkongdør
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om nå.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres høydeforskjeller i stuen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

7. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

TGIU
Radon
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted
Peisovn. Mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

7. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

7. etasje - bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

## Parkering

Med leiligheten følger én parkeringsplass i garasjeanlegg.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mai 2010

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: J.P. Larsen Bygg AS, utført oppussing i slutten av okt2024 til jan2025. Total rehabilitering begge badene / alle overflater rettet og malt / alle innvendig dører byttet ut. det har bygget kasser ut fra vegg som det er montert downlights i.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Førland Rør AS, Org. 918422626.
Overleverings dato: 01.01.2025

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Førland Rør AS, Org. 918422626.
Overleverings dato: 01.01.2025

## Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

## Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Boligblokk bygget i 1990. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med mur/betong, utvendig kledd med fasadeplater og glass. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/plater (ikke besiktiget).

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2003. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Dører: Malt lydklassifisert hovedytterdør.

Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt innglasset balkong på ca. 9 m² i betongkonstruksjoner.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

Pipe og ildsted: Peisovn. Mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

### 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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### 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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - grønn

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Elektrisk gulvvarme på baderom.
Peisovn i stuen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at gjennomsnittlig månedlig kostnad på strøm i 2025 fra januar til juni har vært på kr. 367,-.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 9 967,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader faktureres kvartalsvis på kr. 29 900,-

Varmtvann, fyring, TV/internett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Felleskostnader for forrige år avregnes på faktura for 3. kvartal. Etter avregning for 2024 ble faktura for 3. kvartal for denne seksjonen kr. 9 978,-.

Felleskostnader for garasjeplass faktureres separat på kr. 2 287,65 per kvartal.

### Eiendomsskatt

Kr 3 998,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 286 214,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 144 857,- 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.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Kaibygning I, orgnr. 915351107

### Om sameiet

Sameiet Kaibygning I består av 147 seksjoner hvorav 38 er boligseksjoner. Resten er næringsseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 209 og bruksnr. 444 i Oslo kommune og er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 91535110.

### Forretningsfører
Bryggedrift AS

### Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

### Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 608,-pr. 31.12.2024

### Fellesformue
Kr 6 865,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste er underskudd på kroner 1 471 897. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 4 479 095.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold
Sameiets vedtekter og husordensregler inneholder ingen begrensinger for dyrehold.

### Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90884934

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 625 kvm (Eiertomt)
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.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til en av Oslos mest eksklusive og ettertraktede adresser, sentralt plassert på ikoniske Aker Brygge. Her bor du i en urban oase med umiddelbar nærhet til fjorden, byens beste restauranter, kulturtilbud, shopping og grønne områder – en sjelden kombinasjon som gir høy livskvalitet i hverdagen.

Aker Brygge er kjent for sin unike kombinasjon av boliger, kontorer, spisesteder og butikker. Her finner du blant annet:

Et stort utvalg av restauranter og kaféer, alt fra uformelle kaffebarer til gourmetkjøkken (bl.a. Hanami, Eataly, Yokuso, Winther, Vesuvio Vista Mare m.fl.). Vinmonopol, apotek, dagligvare (Meny, Coop), treningssenter (SATS) og spesialforretninger i umiddelbar nærhet.

Kunst og kultur rett rundt hjørnet, med Tjuvholmen, Astrup Fearnley Museet, Galleri Brandstrup og Nobels Fredssenter kun få minutters gange unna.

Flotte badeplasser og solrike bryggekantområder som inviterer til morgenbad,

spaserturer eller rolige kvelder ved vannet. Bryggepromenaden som strekker seg fra Sørenga via Operahuset, langs hele Havnepromenaden til Bygdøyfergene – perfekt for sykkel- og joggeturer

Området har svært god kollektivdekning. Nasjonalteatret stasjon ligger kun ca. 7–8 minutters gange unna, og gir deg tilgang til både T-bane, flytog, regiontog, buss og trikk. I tillegg stopper trikkelinjene 12 og 13 like i nærheten (Aker Brygge holdeplass), og flere busslinjer har stopp rett ved Filipstad.

For den bilfrie, urbane livsstilen er dette en perfekt base, men for deg som kjører bil, tilbys det parkeringsmuligheter i lukket anlegg under bakken med heis direkte opp til boligene. Elbil-lading er tilgjengelig via sameiet. Båtinteresserte vil dessuten glede seg over kort gangavstand til gjestehavn og muligheter for båtplass.

For barnefamilier finnes det flere barnehager i gangavstand, både kommunale og private.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.12.1994.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -

Filipstadveien 3 mfl. - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer 202458996 - Reguleringssak
Mottatt sak 19.08.2024
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458996
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024598775&fileid=11511896
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024598786&fileid=11511897

Tjuvholmen allé 1 - 5 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202456609 - Reguleringssak
Mottatt sak 21.05.2024
Bakgrunnen for og hensikten med prosjektet er å gi eksisterende bygningsmasse et estetisk, bruksmessig og teknisk løft, med oppgradering av fasader, etablering av grønne uteoppholdsarealer med mindre paviljongbygg for fellesaktiviteter, opphold og rekreasjon på eksisterende takflater, og oppgradering av tekniske

anlegg med bedre energiegenskaper. Teknisk rom på plan 10 vil bli tilbygget og omkranset av grønne takhager. Tiltaket vil rydde opp i eksisterende taklandskap med synlige tekniske installasjoner. Den estetiske oppgraderingen av fasadene innebærer også å bygge på bebyggelsen i gavlen mot Bryggetorget i nord med én til to etasjer, for å gi en bedre tilpasning til tilliggende eksisterende bebyggelse, og bidra til en mer helhetlig utformet bydel.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456609

Trekanttomten - Vika - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer 202204885 - Reguleringssak
Mottatt sak 28.03.2022
Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et attraktivt arbeidssted og et aktivt og mangfoldig bygulv i overgangen mellom Skillebekk, Vika og Aker Brygge Intensjonen er å realisere et bygg som skiller seg ut i mengden med gjennomgående høye sosiale, kulturelle og miljømessige ambisjoner. Prosjektet ønsker å bidra til målsetningen om en grønnere by, med mangfoldige byrom og utadrettet program for bygulvet samt knytte sammen omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser. Forslag til formål: Kombinert bebyggelse og anlegg, herunder forretning, kontor, hotell, bevertning, offentlig/privat tjenesteyting.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202204885

- Byggesaker -

Bryggegata 6 - Oppføring av delvis overbygd glasskonstruksjon på eksisterende terrasse i 2. etasje
Saksnummer 202551634 - Byggesak
Mottatt sak 21.02.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551634

Stranden - Oppføring av flytebrygge med badstuer og servicebygg - Aker Brygge
Saksnummer 202555263 - Byggesak
Mottatt sak 12.06.2025
Status Mottatt søknad
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202555263

Bryggetorget 3 - Ombygging, bruks- og fasadeendring plan 1, K1, K2 og K3
Saksnummer 202315761 - Byggesak
Mottatt sak 25.10.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315761

Fjordalléen 16 - Oppgradering av tak
Saksnummer 202552388 - Byggesak
Mottatt sak 17.03.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552388

Bryggetorget 11 - Nytt bærende fasadesystem
Saksnummer 202454722 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2024

Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454722

Bryggegata 9 - Fasadeendring og påbygg - Rehabilitering av loftsetasje
Saksnummer 202452413 - Byggesak
Mottatt sak 15.02.2024
Status Mottatt søknad om endring
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202452413

Sjøgata 4 - Innglassing av balkonger
Saksnummer 201303353 - Byggesak
Mottatt sak 12.03.2013
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201303353

## 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:

301/209/444/29:
15.12.1989 - Dokumentnr: 88874 - Erklæring/avtale
vedr. drift av teknisk anlegg m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra samtlige berørte eid.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:444
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1989 - Dokumentnr: 88875 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra jh.haverne til
park.seksj. i gnr.509 bnr.1.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:444
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1989 - Dokumentnr: 90059 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV 1. OVERDRAGELSESUM.
I SEKSJONER SOM IKKE OVERDRAS I FORBINDELSE MED
SEKSJONERINGEN GIS PANTERETTEN PRIOR. ETTER 80% AV
MARKEDSVERDIEN PÅ SEKSJONERINGSTIDEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2025 - Dokumentnr: 726841 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.12.1989 - Dokumentnr: 90059 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/23126
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 149 SEKSJONER
SEKSJONENE AV BNR 444, 446, 448 OG 449 HAR HVER 1/208 AV
BNR 448 SNR 58
SEKSJONENE NR 1 - 4O AV BNR 444 HAR ANDEL AV GNR 509 BNR 1
SNR 11,23,25,27 OG 28
---
Reseksjonering
Del av fellesareal innlemmes i seksjonene; 127, 128, 131, 132, 136, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148 og 149

20.12.1989 - Dokumentnr: 90201 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:509 Bnr:1 Snr:18
Bestemmelse om garasje/parkingsplass

### 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

## 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar per stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

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 4. august 2025

### Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

### Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Fjordalléen 7

# Fjordalléen 7

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 118 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)**<br>611 elever, 35 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>812 elever, 47 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)**<br>508 elever, 26 klasser | 24 min<br>1.9 km |
| **Oslo Private Gymnasium**<br>167 elever, 9 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| **Vika videregående skole** | 7 min |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Aker Brygge P-hus, Oslo** | 2 min |
| **Aker Brygge P-hus 8802** | 2 min |

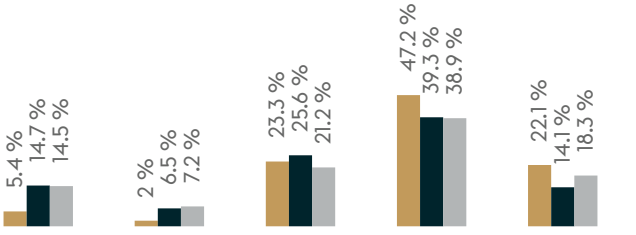
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Vika atrium**<br>Totalt 17 ulike linjer | 4 min<br>0.3 km |
| **Aker brygge**<br>Linje 12 | 6 min<br>0.4 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 12 min<br>0.9 km |
| **Nationaltheatret**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 12 min<br>0.9 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 5 min<br>2.6 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Aker Brygge barnehage (1-5 år)**<br>42 barn | 2 min<br>0.2 km |
| **Tjuvholmen barnehage (1-5 år)**<br>49 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Fjordbyen barnehage (1-5 år)**<br>67 barn | 7 min<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 94/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**
Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Ruseløkkveien balløkke | 6 min |
| Ruseløkka skole | 6 min |
| SATS Yoga Aker Brygge | 1 min |
| Studio Jobbsprek | 2 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 sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Fjordalléen 7 , 0250 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 444, snr. 29

**Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 100 m²**



**Befaringsdato:** 03.07.2025 **Rapportdato:** 12.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-3001 **Referansenummer:** UI3088

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

**Rapportansvarlig**

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Fjordalléen 7 , 0250 OSLO
Gnr 209 - Bnr 444
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Fjordalléen 7 , 0250 OSLO
Gnr 209 - Bnr 444
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1990. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2010 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt overflater.
- Pusset opp bad 2024. Utført av J. P. Larsen bygg AS og Kvikk installasjon AS.

**Selveierleilighet - Byggeår: 1990**

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt innglasset balkong på ca. 9 m² i betongkonstruksjoner.

Boligblokk bygget i 1990. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med mur/betong, utvendig kledd med fasadeplater og glass. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/plater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong, innfelte downlights i gang. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3- stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,45 m.

VÅTROM Gå til side

Bad v/ soverom:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servantvpå innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Bad v/ gang:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Waterguard montert. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Selveierleilighet**

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

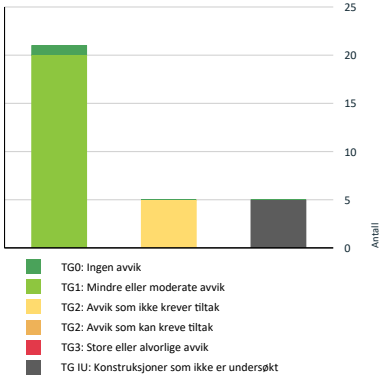


Fjordalléen 7 , 0250 OSLO
Gnr 209 - Bnr 444
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

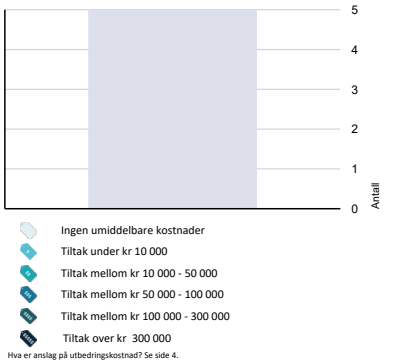
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

## Oppsummering av avvik

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

**Selveierleilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 7. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 7. etasje > bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 7. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2003. Vinduer med 3-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Dører

Malt lydklassifisert hovedytterdør.

### Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om nå.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset balkong på ca. 9 m² i betongkonstruksjoner.

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1990. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med mur/betong, utvendig kledd med fasadeplater og glass. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/plater (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### Overflater



Fjordalléen 7 , 0250 OSLO
Gnr 209 - Bnr 444
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

Himlinger med malt betong, innfelte downlights i gang og stue. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,45 m.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres høydeforskjeller i stuen.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### Pipe og ildsted

Peisovn. Mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

### Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD

#### Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servantvpå innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Faktura e.l

### 7. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

### 7. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

7. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

7. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servantvpå innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i boenheten.

7. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

7. ETASJE > BAD 2

### Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Faktura e.l

7. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

7. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

7. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.



Fjordalléen 7 , 0250 OSLO
Gnr 209 - Bnr 444
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne.

7. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i boenheten.

7. ETASJE > BAD 2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Waterguard montert. Kullfilterventilator over kokeplass.

7. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Waterguard montert under vask på kjøkken.

### TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilknyttet fjernvarme.

### TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

### TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   **Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**



Fjordalléen 7 , 0250 OSLO
Gnr 209 - Bnr 444
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.**

    **Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

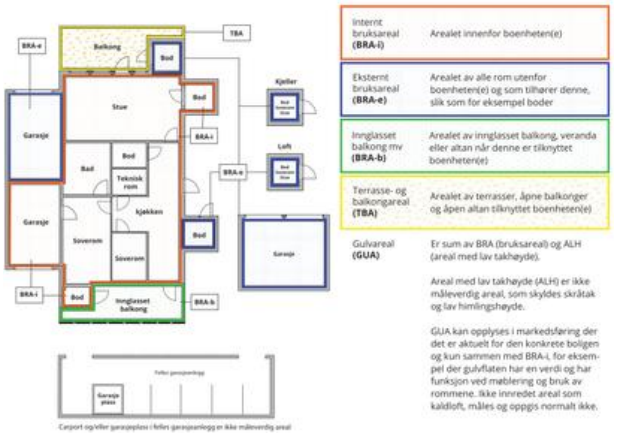
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Fjordalléen 7 , 0250 OSLO
Gnr 209 - Bnr 444
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Arealer

## Selveierleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 7. etasje | 100 | | 9 | 109 | |
| Kjeller | | 9 | | 9 | |
| **SUM** | **100** | **9** | **9** | | |
| **SUM BRA** | **118** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 7. etasje | Entré, gang, 2 soverom, bod, bod 2, bad, bad 2, kjøkken, og stue | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 9 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det ble tilsendt godkjente tegninger.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se kort sammendrag for mer info.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.7.2025 | Kristian Olsen Nordstrand | Takstingeniør |
| | Huiying Qian Kølner | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 209 | 444 | | 29 | 5625.7 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Fjordalléen 7, 0250 OSLO

**Hjemmelshaver**
Huiying Qian Kølner

**Eierandel**
95 / 23126

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Bryggedrift AS | 3463201 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 03.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 03.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 03.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |



Fjordalléen 7 , 0250 OSLO
Gnr 209 - Bnr 444
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.07.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Fjordalléen 7 , 0250 OSLO
Gnr 209 - Bnr 444
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Fjordalléen 7 , 0250 OSLO
Gnr 209 - Bnr 444
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UI3088

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Kølner, Huiying Qian | 9578-5999-4-2030621 | 2025-06-27 11:58:35 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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.

Utfylt dato
27. jun. 2025

Oppdragsnummer
36-0293/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Fjordalléen 7, 0250 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bislett

**Selgere**
Huiying Qian Kølner

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
29. mai 2010

**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?**
Ja
Polisenummer: 3463201
Forsikret i: Bryggedrift AS

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** J.P. Larsen Bygg AS, utført oppussing i slutten av okt2024 til jan2025. Total rehabilitering begge badene / alle overflater rettet og malt / alle innvendig dører byttet ut. det har bygget kasser ut fra vegg som det er montert downlights i.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Førland Rør AS, Org. 918422626. Overleverings dato: 01.01.2025

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Førland Rør AS, Org. 918422626. Overleverings dato: 01.01.2025

**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 soppskader?**

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, varmepumpe, 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, takstrapport, 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, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger 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 uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 36-0293/25

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Kølner, Huiying Qian** | **2025-06-27** |

Identifikasjon

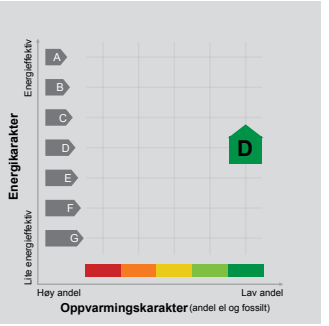
bankID Kølner, Huiying Qian

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fjordalléen 7 |
| Postnummer | 0250 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 209 |
| Bruksnummer | 444 |
| Seksjonsnummer | 29 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81434921 |
| Bruksenhetsnummer | H0703 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-141322 |
| Dato | 27.06.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Slå el.apparater helt av**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1989 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 118 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

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

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

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

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

**SAMEIET KAIBYGNING I**
**PROTOKOLL**

---

Den 5. mai 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Kaibygning I i Fellesrommet, Bryggegata 22, på Aker Brygge.

Styreleder Bjørge Aarvold ønsket velkommen og åpnet møtet.

**Sak 1 – Konstituering**

a) Det møtte 15 seksjonseiere som inklusive fullmakter til sammen representerte 127 av totalt 147 seksjoner. Således var 86 % representert. Fra forretningsfører møtte Kari Guldteig.

b) Bjørge Aarvold ble valgt til møteleder. Kari Guldteig ble valgt til protokollfører og Philip Straumsheim ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

c) Det fremkom ingen spørsmål til innkallingen og dagsorden og disse ble således godkjent.

**Sak 2 – Styrets meddelelse**

Styreleder gikk gjennom styrets meddelelse for årsmøtet.

Vedtak:
Styrets meddelelse ble tatt til etterretning.

**Sak 3 – Årsregnskap for 2024**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Styret anbefaler at regnskapet gjøres opp ved at kr 4 479 095,- inkl. mva. utbetales til seksjonseierne. Kr 3 640 179,- inkl. mva utbetales til næringsseksjoner, mens kr 838 916, inkl. mva utbetales til boligseksjoner.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble vedtatt.

**Sak 4 – Vedtektsendring**

Møteleder gikk gjennom det foreslåtte tillegget i sameiets vedtekter for å ha samsvar med eierseksjonslovens regler om hyblifisering.

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

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

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.



Transaksjon 09222115557546000407 Signert BA, PS

**SAMEIET KAIBYGNING I**
**PROTOKOLL**

---

**Sak 5 – Godkjennelse av styrehonorar**

Styrehonorarene ble foreslått satt til kr 0,-. Det er etter styrets eget ønske.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

**Sak 6 – Valg av styremedlemmer**

Ingen styremedlemmer var på valg. Ingen endringer ble foreslått.

Vedtak:
Saken ble tatt til etterretning.

Det sittende styret i sameiet er:

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | Bjørge Aarvold | Styreleder | På valg i 2026 |
| - | Per Werner Madsen | Styremedlem | På valg i 2026 |
| - | Bjørn Paulsen | Styremedlem | På valg i 2026 |

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

Oslo, 5. mai 2025

---
Bjørge Aarvold
Møteleder

---
Philip Straumsheim



Transaksjon 09222115557546000407 Signert BA, PS

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546000407

## Dokument

**Samsløt Kaibygning I - Protokoll fra årsmøte 05.05.25**
Hoveddokument
2 sider
*Initiert på 2025-05-06 13:23:05 CEST (+0200) av Kari Guldteig (KG)*
*Ferdigstilt den 2025-05-06 14:06:27 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

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

## Underskriverne

**Bjørge Aarvold (BA)**
*bjorge.aarvold@norwegianproperty.no*
*Signert 2025-05-06 13:38:35 CEST (+0200)*

**Philip Straumsheim (PS)**
*phst@danskebank.no*
*Signert 2025-05-06 14:06:27 CEST (+0200)*

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

# Sameiet Kaibygning I - G.nr 209 B.nr 444

## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte

**Mandag 5. mai 2025 kl. 17:00**

i fellesrommet ved svømmebassenget Fondbygningen 7. etasje, Bryggegata 22.

**SAKSLISTE:**

1. **KONSTITUERING**
   - Registrering av fremmøtte seksjonseiere, som enten er til stede personlig eller møter ved fullmakt.
   - Valg av møteleder, protokollfører og en person til å medundertegne protokollen.
   - Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. **STYRETS MEDDELELSE**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **VEDTEKTSENDRING**
5. **GODKJENNELSE AV STYREHONORAR**
6. **VALG AV STYREMEDLEMMER**

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

Fullmakt kan gis til:
Styreleder Bjørge Aarvold
Eller til en annen som møter på årsmøtet.

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

**Aker Brygge, 22.04.2025**

**For styret i Sameiet Kaibygning I**

**Bryggedrift AS**
Forretningsfører

Sameiet Kaibygning I - G.nr 209 B.nr 444

## STYRETS MEDDELELSE

### 1. INNLEDNING

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

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

### 2. STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 29.04.2024 hatt følgende sammensetning:

| | | |
|---|---|---|
| Bjørge Aarvold | Styreleder | På valg i 2026 |
| Per Werner Madsen | Styremedlem | På valg i 2026 |
| Bjørn Paulsen | Styremedlem | På valg i 2026 |

### 3. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameiet Kaibygning I er en integrert del av eiendomsmassen som utgjør Aker Brygge. Hva som ligger under ansvarsområdet til det enkelte sameiet og hva som følges opp av fellesskapet gjennom Bryggedrift AS, reguleres av driftsavtalene for nivå 1 og nivå 2 som alle sameiene signerte i 1988:

- Arbeider og kostnader relatert til heiser, ventilasjon, fjernvarme, sanitær, vannforbruk, avfallshåndtering, sikkerhet, uteområdene, etc. besluttes og følges opp av Bryggedrift.
- Øvrige kostnader til renhold, bygningsmessig oppfølging, vedlikehold av bygningsmassen o.l. besluttes og følges opp av styret i Sameiet Kaibygning I.

**Vedlikeholdstiltak**

Hvert år setter styret av penger til løpende vedlikehold av fellesområdene. Tiltakene som utføres er maling av rekkverk balkonger/balustrader, rensing av fliser, utskifting av glass/fasadestein, etc.

Mindre vedlikeholdstiltak påbegynt eller avsluttet i 2024:

- Ferdigstille utbedringer av fasader iht. anbefalinger mottatt etter den periodiske fasadekontrollen ble gjennomført høsten 2023.
- Utbedringer etter mindre lekkasjer.
- Oppdatere byggetegninger for takplan inkl. kontroll av plassering for alle sluk/nedløp.
- Reparasjon/utskifting av glass, vinduer o.l.
- Diverse tiltak (duesikring, maling av rekkverk, rens/spyling av balustrader o.l.).

Tilsvarende løpende vedlikeholdstiltak vil bli gjennomført i 2025.

Større vedlikeholdstiltak i 2024:

- Styret besluttet at planlagt bytte av membran, dekker og sluk på takterrasser BG16 utsettes. Hovedformålet med å gjennomføre prosjektet var å få en bedre løsning for håndtering av overvann. Effekten av nye løsninger for rens av avløp, i kombinasjon med bytte av de deler av avløpsrørene som ligger horisontalt, har vist at også større mengder

Transaksjon 09222115557544047712 Signert KG, BA, PWM, BP

overvann kan håndteres av eksisterende løsninger. Slukene på takterrassene i BG16 er kontrollert med kamera og det er gjennomført rens. I tillegg vil horisontale rørstrekk inne i seksjoner tilknyttet takterrassene bli skiftet ut i 2025.

Styret har gjennomført kontroll og rens av alle sluk på fellesområdene. Dette arbeidet fortsetter i 2025 til alle er kontrollert og utbedret. Utfordringene med avløp som tetter seg gjelder i hovedsak sluk i tilknytning til flislagte områder. Utskifting av horisontale rør inne i seksjonene utføres etter avtale med berørte seksjonseiere. Styret følger opp at periodisk kontroll og rens av avløp gjennomføres iht. avtalt frekvens.

Planlagte større vedlikeholdstiltak i 2025:

- Det er registrert lekkasjer på plan 7 i BG16 (ut mot Stranden). Utbedring er budsjettert i 2025. Tilstanden til taktekkingen på plan 8 er også dårlig. Styret har hentet inn tilbud på taktekking for ett eller begge plan. HMS-kravene som stilles til bruk av stillas medfører at sameiet vil få en stor ekstrakostnad hvis utbedringen av plan 7 og 8 ikke gjennomføres samtidig. Styret har derfor besluttet at tekking utføres for begge plan i 2025. Forventet oppstart vil være etter "de varme" månedene.

**4. FORRETNINGSFØRSEL**

Bryggedrift AS er registrert som sameiets forretningsfører. Sameiet Kaibygning I eier 18,52 % av aksjene i Bryggedrift AS. Alle som besitter bebygget eiendom på Aker Brygge har rett til og er forpliktet til å være aksjonær i Bryggedrift AS.

**5. REGNSKAP 2024**

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

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

Det fremlagte regnskapet viser et overskudd på kr 4 479 095,- inkl. mva hvorav:

- Kr 3 640 179 inkl. mva er betalt for mye av næringsseksjoner.
- Kr 838 916 inkl. mva er betalt for mye av boligseksjonene.

Det positive avviket for bolig- og næringsseksjonene skyldes i hovedsak at budsjetterte arbeider på takterrasser ikke er gjennomført, samt reduserte energikostnader i 2024.

Styret anbefaler at regnskapet gjøres opp ved at overskuddet tilbakebetales til seksjonseierne.

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

**6. FONDSOPPBYGGING**

I budsjettet for 2024 var det ikke forutsatt innbetalinger til fondet. Styret anser det som en fordel å ha oppsparte midler for de tilfeller der større vedlikeholdstiltak må gjennomføres i en forholdvis kort periode. Siden pågående rehabilitering av takflatene allerede krever økte innbetalinger fra seksjonseierne, vil det være naturlig å starte oppbygning av vedlikeholdsfondet etter at alle takflater og balkonger er ferdigstilt.

Fondets størrelse pr 31.12.2024 er kr 7 406,-.



Sameiet Kaibygning I - G.nr 209 B.nr 444

Det er styret som vedtar budsjettet, men det er årsmøtet som hvert år tar stilling til hvor stor del av det oppsparte beløp som skal avsettes til fond og hvor stort fondet skal være. Fondet er ikke knyttet til den enkelte seksjon, men den enkelte seksjonseier har en andel i fondet som tilsvarer seksjonens eierbrøk. Fondet disponeres etter årsmøtets beslutninger.

Oslo, den 10.04.2025

| | | |
|---|---|---|
| Bjørge Aarvold<br>Styreleder | Per Werner Madsen | Bjørn Paulsen |

Kari Guldteig
Forretningsfører

Transaksjon 09222115557544047712 Signert KG, BA, PWM, BP

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544047712

Dokument

Sameiet Kaibygning I - Styrets meddelelse til årsmøtet 2025
Hoveddokument
3 sider
*Initiert på 2025-04-11 11:58:51 CEST (+0200) av Kari Guldteig (KG)*
*Ferdigstilt den 2025-04-22 11:23:23 CEST (+0200)*

Underskriverne

| | |
|---|---|
| Kari Guldteig (KG)<br>Bryggedrift AS<br>*kari.guldteig@bryggedrift.no*<br>*Signert 2025-04-11 11:58:51 CEST (+0200)* | Bjørge Aarvold (BA)<br>*baa@npro.no*<br>*Signert 2025-04-11 12:47:49 CEST (+0200)* |
| Per Werner Madsen (PWM)<br>*pwm@pwm.no*<br>*Signert 2025-04-11 17:19:47 CEST (+0200)* | Bjørn Paulsen (BP)<br>*bjorn.paulsen@onsunde.no*<br>*Signert 2025-04-22 11:23:23 CEST (+0200)* |

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



## RESULTATREGNSKAP FOR SAMEIET KAIBYGNING I

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Inntekter:** | | | |
| A konto innbetalinger fra sameierne | 1 | 43 851 452 | 43 244 452 |
| **Sum inntekter** | | **43 851 452** | **43 244 452** |
| **Ordinære driftskostnader:** | | | |
| Ordinære driftskostnader | 2 | -39 377 058 | -44 719 578 |
| **Sum driftskostnader** | | **-39 377 058** | **-44 719 578** |
| **Driftsresultat** | | **4 474 394** | **-1 475 126** |
| **Finans:** | | | |
| Renteinntekter | | 4 701 | 3 229 |
| **Sum finans** | | **4 701** | **3 229** |
| **Årets resultat** | | **4 479 095** | **-1 471 897** |
| **Disponering av resultat** | | | |
| Tilbakebetaling til sameierne | 1 | -4 479 095 | |
| Innbetaling fra sameierne | | | 1 471 897 |
| **Sum disponering av resultat** | | **-4 479 095** | **1 471 897** |

## BALANSE FOR SAMEIET KAIBYGNING I

| | Note | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Aksjer i Bryggedrift AS** | | **241 311** | **241 311** |
| **Sum anleggsmidler** | | **241 311** | **241 311** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer på sameierne** | | | **1 471 897** |
| **Fordring på Bryggedrift AS** | | **4 853 559** | |
| **Forskuddsbetalte kostnader** | | **16 967** | **16 188** |
| **Bankinnskudd** | | **7 406** | **7 406** |
| **Sum omløpsmidler** | | **4 877 932** | **1 495 491** |
| **SUM EIENDELER** | | **5 119 243** | **1 736 802** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Forvaltningsfond** | **3** | **7 406** | **7 406** |
| **Andeler aksjekapital Bryggedrift AS** | | **241 311** | **241 311** |
| **Sum Egenkapital** | | **248 717** | **248 717** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| **Påløpne kostnader** | | | |
| **Gjeld til Bryggedrift AS** | | | **1 136 651** |
| **Gjeld til sameierne** | **4** | **391 431** | **351 435** |
| **Avregning sameierne** | | **4 479 095** | |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **4 870 526** | **1 488 086** |
| **SUM GJELD OG EGENKAPITAL** | | **5 119 243** | **1 736 802** |

Oslo, 09.04.2025
Styret i Sameiet Kaibygning I

Bjørge Aarvold - styreleder

Bjørn Paulsen

Per Werner Madsen

Kari Guldteig - Forretningsfører

Transaksjon 09222115557543859113 Signert KG, BA, PWM, BP

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

**Note 1 Avregning av fellesutgifter 2024**
Avregningen er satt opp på bakgrunn av de foreslåtte disposisjonene i regnskapet.

| | |
|---|---|
| A konto innbetalte felleskostnader | 43 851 452 |
| Faktiske felleskostnader inkl. finans | 39 372 357 |
| Til disposisjon, tilbakebetaling til sameierne | 4 479 095 |

**Note 2 Godtgjørelse til styret og revisor**

| | |
|---|---|
| Styret | - |
| Revisor | 9 375 |

Styret har ikke tatt ut honorar.
Sameiet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

**Note 3 Forvaltningsfond**
Det ble i 2024 ikke budsjettert med innbetaling til forvaltningsfondet.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Inngående saldo pr 01.01. | 7 406 | 7 406 |
| Innbetalt til fond via a konto | | |
| Ekstraordinære innbetalinger | | |
| Belastning av fond for prosjekter | | |
| Forvaltningsfond per 31.12. | 7 406 | 7 406 |

**Note 4 Gjeld til sameierne**
Dette er forskuddsbetalte felleskostnader for 1. kvartal 2025.

Transaksjon 09222115557543859113 Signert KG, BA, PWM, BP

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543859113

## Dokument

Sameiet Kaibygning I - Årsregnskap 2024
Hoveddokument
3 sider
*Initiert på 2025-04-09 15:15:27 CEST (+0200) av Kari Guldteig (KG)*
*Ferdigstilt den 2025-04-09 19:09:39 CEST (+0200)*

## Underskriverne

| | |
|---|---|
| Kari Guldteig (KG)<br>Bryggedrift AS<br>*kari.guldteig@bryggedrift.no*<br>*Signert 2025-04-09 15:15:27 CEST (+0200)* | Bjørge Aarvold (BA)<br>*baa@npro.no*<br>*Signert 2025-04-09 15:17:21 CEST (+0200)* |
| Per Werner Madsen (PWM)<br>*pwm@pwm.no*<br>*Signert 2025-04-09 19:09:39 CEST (+0200)* | Bjørn Paulsen (BP)<br>*bjorn.paulsen@onsunde.no*<br>*Signert 2025-04-09 15:19:11 CEST (+0200)* |

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



| SAMEIET KAIBYGNING I<br>REGNSKAP 2024<br>ALLE TALL EKS. MVA | FAKTISK 2024 | BUDSJETT 2024 | FAKTISK 2023 | AVVIK B24-F24 | FAKTISK 2024 | BUDSJETT 2024 | FAKTISK 2023 | AVVIK B24-F24 | FAKTISK 2024 | BUDSJETT 2024 | FAKTISK 2023 | AVVIK B24-F24 | FAKTISK 2024 | BUDSJETT 2024 | FAKTISK 2023 | AVVIK B24-F24 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | TOTALT ALLE NIVÅER | | | | TOTALT NIVÅ 1 | | | | TOTALT NIVÅ 2 | | | | TOTALT NIVÅ 3 | | | |
| **Forvaltning** | **2 243 072** | **2 022 034** | **1 593 833** | **-221 038** | **684 166** | **660 377** | **635 568** | **-23 789** | **1 362 937** | **1 172 157** | **844 304** | **-190 780** | **195 969** | **189 500** | **113 962** | **-6 469** |
| Bygningsmessig generelt | 6 381 324 | 5 680 371 | 6 050 945 | -700 953 | 133 835 | 180 001 | 181 671 | 46 166 | 354 430 | 325 370 | 262 634 | -29 060 | 5 893 059 | 5 175 000 | 5 606 640 | -718 059 |
| Brannvern | 654 347 | 558 430 | 637 726 | -95 917 | 1 812 | 7 813 | 7 500 | 6 000 | 642 003 | 550 617 | 620 626 | -91 387 | 10 531 | 0 | 9 600 | -10 531 |
| Elektroanlegg | 1 379 203 | 1 575 799 | 1 668 926 | 196 597 | 130 818 | 102 306 | 77 426 | -28 512 | 1 060 062 | 1 193 493 | 1 208 533 | 133 430 | 188 322 | 280 000 | 382 967 | 91 678 |
| VVS-anlegg | 3 725 384 | 2 951 733 | 3 252 117 | -773 650 | 272 483 | 410 785 | 344 899 | 138 302 | 3 452 901 | 2 540 948 | 2 907 218 | -911 953 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| P-oppgaver/Økonomigater | 816 647 | 783 577 | 778 410 | -33 070 | 816 647 | 783 577 | 778 410 | -33 070 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rentekost | 1 177 778 | 1 177 778 | 1 314 514 | 0 | 417 037 | 417 037 | 417 037 | 0 | 760 741 | 760 741 | 897 477 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energi/ forbruk | 4 341 046 | 7 041 955 | 6 871 587 | 2 700 909 | 468 386 | 677 095 | 555 696 | 208 709 | 3 872 660 | 6 364 860 | 6 317 629 | 2 492 200 | 1 216 984 | 1 240 000 | 1 231 740 | 23 016 |
| Vannforbruk | 1 433 932 | 1 228 033 | 1 102 495 | -205 899 | 82 569 | 113 496 | 113 496 | 30 927 | 1 351 362 | 1 145 464 | 988 969 | -205 899 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avfallshåndtering | 1 405 497 | 1 532 378 | 1 411 951 | 126 881 | 127 526 | 146 974 | 128 876 | 19 448 | 1 277 971 | 1 385 404 | 1 283 074 | 107 433 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sikkerhet/overvåkning | 3 297 280 | 3 147 869 | 3 047 501 | -149 411 | 2 743 381 | 2 584 452 | 2 438 616 | -158 929 | 553 899 | 563 417 | 608 885 | 9 518 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utendørsinstallasjoner/anlegg | 1 678 391 | 1 686 249 | 1 936 544 | 7 958 | 1 476 945 | 1 471 249 | 1 730 727 | -5 696 | 0 | 0 | 0 | 0 | 201 346 | 215 000 | 205 817 | 13 654 |
| **Sum drift og vedlikehold** | 26 390 128 | 27 904 009 | 28 074 685 | 1 113 881 | 6 366 498 | 6 524 412 | 6 440 353 | 157 913 | 12 513 389 | 14 069 598 | 14 197 568 | 1 556 209 | 7 510 241 | 6 910 000 | 7 436 765 | -600 241 |
| Oppgraderinger / påkostninger | 1 999 892 | 4 458 342 | 5 193 852 | 2 458 450 | 685 625 | 464 871 | 297 330 | -220 754 | 1 532 800 | 993 472 | 1 837 460 | -539 328 | -218 532 | 3 000 000 | 3 059 061 | 3 218 532 |
| Administrasjonspåslag | 1 187 437 | 1 344 457 | 1 233 013 | 157 020 | 104 037 | 104 037 | 100 735 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 083 399 | 1 240 419 | 1 132 278 | 157 020 |
| Andre sameiekostnader | -13 210 | -5 780 | 11 465 | 7 430 | -6 306 | -5 780 | -6 256 | 729 | 0 | 0 | 0 | 0 | -6 701 | 0 | -5 229 | 6 701 |
| **Sum fellesutgifter** | **31 885 249** | **36 523 988** | **35 082 899** | **3 945 744** | **7 853 817** | **7 467 730** | | **-85 906** | **15 409 125** | **16 235 226** | **16 879 332** | **826 101** | **8 964 376** | **11 339 919** | **11 736 837** | **2 775 543** |
| + mereverdiavgift | 7 965 539 | 9 130 997 | 8 770 675 | 1 165 457 | 1 963 454 | 1 866 933 | 1 610 122 | -96 521 | 3 851 281 | 4 058 806 | 4 219 583 | 207 525 | 2 150 804 | 2 834 165 | 2 927 581 | 683 361 |
| **Sum totale kostnader** | **39 372 357** | **45 851 452** | **44 716 349** | **4 479 095** | **9 754 860** | **9 643 826** | **9 299 052** | **-111 034** | **18 995 569** | **20 033 602** | **20 702 881** | **1 038 033** | **10 711 929** | **14 174 084** | **14 714 417** | **3 462 096** |

RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Kaibygning I

**Uavhengig revisors beretning**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kaibygning I som viser et overskudd på NOK 4 479 095. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0FDEF-4JSUO-JEEZA-EURYA-4OG2B-BCTW8



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

Oslo, 10. april 2025
RSM Norge AS

Marius Gjengstø
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0FDEF-4JSUO-JEEZA-EURYA-4OG2B-BCTW8

PENNEO

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

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

**Gjengstø, Marius**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: RSM Norge AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2359795*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-04-10 18:01:10 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 0FDEF-4JSUO-JEEZA-EURYA-4OG2B-BCFW8*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

# Sak 4 – Vedtektsendring

Styret foreslår et tillegg til sameiets vedtekter for å samsvare med Eierseksjonslovens § 49.

Sameiets vedtekter § 11 Årsmøtet, punkt 8, 3. avsnitt inneholder en liste over saker som krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om.

Det ble i 2021 inntatt et eget punkt g. i § 49 i eierseksjonsloven som regulerer hyblifisering. For at sameiets vedtekter skal samsvare med eierseksjonsloven, foreslås å oppdatere sameiets vedtekter.

Det foreslås å legge til følgende punkt til sameiets vedtekter:

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

**Forslag til vedtak:**

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

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

## SAMEIET KAIBYGNING I G.NR 209 B.NR 444

**FULLMAKTSSKJEMA**

Seksjonseier :

Seksjonsnr. : Leilighetsnr.:

Adresse :

Undertegnede gir fullmakt til å møte og avgi stemme på ordinært årsmøte i Sameiet Kaibygning I 5. mai 2025 kl. 17.00:

_____
Navnet til fullmektig med blokkbokstaver

for mine/våre ..... seksjon/seksjoner i Sameiet Kaibygning I.

Sted/Dato _____

_____
Underskrift (gjentas med blokkbokstaver)

Fullmakt kan gis til:
Styreleder Bjørge Aarvold
Eller til en annen som møter på årsmøtet.

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

Aker Brygge

**Overenskomst om symbiose**

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

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

**1. Tekniske anlegg**

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

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

**2. Drift og vedlikehold av utearealene**

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

**3. Voldgift**

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

| | |
|---|---|
| Aker Eiendom AS | AS Vigilius |
| _____ | _____ |
| Arne Engesæth<br>ihht. fullmakt | Bjarne Gulvik<br>ihht. fullmakt |

dokm3/ts
17.8.93

# A V T A L E

om

**fremgangsmåten ved dekning av utgiftene ved svømmeanlegget og snr. 58 i Fondbygningen.**

Parter: Sameiet Fondbygningen, Sameiet Kaibygning I, Sameiet Kaibygning II og Sameiet Dokkbygningen.

1. Bakgrunn for avtalen

1.1 Snr. 58 i Fondbygningen eies i tingsrettslig sameie av boligeierne i de fire eierseksjonssameiene med 1/208-del hver.

1.2 I henhold til bruksreglementet for Fondbygningen har eierne av snr. 58 enerett til å bruke svømmeanlegget og adkomstene til dette.

1.3 Kostnadene forbundet med svømmeanlegget og snr. 58s andel av fellesutgiftene i Fondbygningen er av praktiske grunner tatt med i Driftsavtale nivå 2 mellom Bryggedrift AS og eierne av eiendommene på Aker Brygge. De utgifter som nærværende avtale gjelder er fordelt mellom partene i avtalen i forhold til boligmassen og utlignet på boligeierne som andel av fellesutgiftene.

2. Avtale om opprettholdelse av betalingsprinsippet

Partene er enig om at den ordning som er etablert i Driftsavtale nivå 2 er hensiktsmessig og vedtar ordningen som bindende for seg.





3. Pant i snr. 58

Sameiet Fondbygningen har pant i snr. 58 for eiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Etter bruksreglementet for Fondbygningen skal eierne av snr. 58 dekke kostnadene ved renhold og vedlikehold av svømmeanlegget med adkomster. De økonomiske konsekvenser av denne plikten er sikret gjennom panteretten i snr. 58.

4. Opphør av avtalen

Eventuelt opphør av nærværene avtale nødvendiggjør endringer i Driftsavtale nivå 2. Vi er derfor enig om at nærværende avtale bare skal kunne bringes til opphør på de vilkår som er fastsatt for å kreve endring i Driftsavtale nivå 2.

Oslo, den 7. desember 1989

Aker Brygge ANS

Aker Eiendom AS

Arne Engeseth
i h.h.t. fullmakt

AS Vigilius

Bjarne Gulvik
i h.h.t. fullmakt

0571a

Fordeling av fellesutgifter i

**Sameiet Kaibygning I**

Vedlegg 2 til sameievedtektene inneholder:

1. Definisjon av utgiftsgruppene A, B, C, D, E og F
2. Oversikt over fordelingsprinsippene
3. Oversikt over bruken av fordelingsprinsippene på de enkelte utgiftsgrupper
4. Prosentvis fordeling av de enkelte utgiftsgrupper på de enkelte seksjoner

*Ad 1. Utgiftsgruppene*

Underbilag a viser hvilken utgiftsgruppe - A, B, C, D, E eller F de enkelte utgiftselementer er henført til.

*Ad 2. Fordelingsprinsippene*

Fordelingsprinsippene bygger på følgende kriterier I, II, III og IV:

I Bruksenhetenes beregnede gulvarealer, inklusive fellesarealer med enerett til bruk (underbilag b).

II Faktorer fastsatt etter vekting av årsak, standard og verdi (underbilag c)

III Sameiebrøkene (fremgår av oppdelingsbegjæringen)

IV Vektede arealer for boligene:

| | |
|---|---|
| Inntil 100 m2 | 100 % |
| 101 - 150 m2 | 85 % |
| over 150 m2 | 75 % |



*Ad 3. Bruken av fordelingsprinsippene*

Summen av alle utgiftselementene i de enkelte grupper er fordelt mellom seksjonene etter kriteriene i oversikten under 2 slik:

Gruppe A er fordelt etter kriterium I
Gruppe B er fordelt etter kriteriene II og IV
Gruppe C er fordelt etter kriterium III
Gruppe D er fordelt etter kriterium IV
Gruppe E er fordelt etter kriterium I
Gruppe F er fordelt etter kriteriene I og II

Alle utgiftselementene i gruppe A er eksempelvis fordelt mellom seksjonene etter bruksenhetenes beregnede gulvarealer (I).

*Ad 4. Prosentvis fordeling mellom seksjonene*

Underbilag d viser den prosentvise fordelingen av de enkelte utgiftsgrupper på seksjonene når man benytter fordelingsprinsippene i pkt. 3 på utgiftselementene i underbilag a (pkt. 1).

0350v

DEFINISJON AV UTGIFTSGRUPPER

| Konto | Utgifts-elementer | UTGIFTS-GRUPPE |
|---|---|---|
| 7010 | Eiendomskatt | C |
| 7020 | Forsikring ansvar | A |
| 7030 | Forsikring bygninger | A |
| 7040 | Revisjon | A |
| 7050 | Forretningsførsel | A |
| 7060 | Kjellerboder | D |
| 7070 | Diverse | C |
| 7100 | Brannvarslingssystem | A |
| 7101 | Driftspersonell elektro | B |
| 7102 | Forbruksmaterialer elektro | B |
| 7103 | Heiser Byggedtrinn II | B |
| 7104 | Innleide tjenester - elektro | B |
| 7105 | Intercom | A |
| 7109 | Strømforbruk | B |
| 7111 | Parabolanlegg | A |
| 7112 | Intern TV overvåkning | B |
| 7113 | Elektro inne | B |
| 7114 | Heiser Byggetrinn I | B |
| 7200 | Driftspersonell VVS | B |
| 7201 | Fjernvarme snesmelting | A |
| 7202 | Fjernvarme fellesarealer Byggetrinn II | B |
| 7203 | Fjernvarme fellesarealer Byggetrinn I | B |
| 7205 | Innleide Tjenester VVS | B |
| 7206 | Kloakk/grunnvannspumper | B |
| 7207 | Kuldeanlegg Byggetrinn I | B |
| 7208 | Kuldeanlegg Byggetrinn II | B |
| 7209 | Sanitæranlegg | B |
| 7210 | Sprinkleranlegg Byggetrinn I | B |
| 7211 | Sprinkleranlegg Byggetrinn II | B |
| 7212 | Vannforbruk | B |
| 7213 | Varmeanlegg | B |
| 7214 | Ventilasjonsanlegg | B |
| 7215 | Søppelbehandling | B |
| 7216 | Svømmebasseng | D |
| 7217 | Brannventilasjon | A |
| 7300 | Driftspersonell - maskin | B |
| 7301 | Forvaltning, vedl.hold og drift's anlegg | A |
| 7302 | Dører, automatikk etc | B |
| 7303 | Kontrollrom | B |
| 7304 | Innleide tjenester maskin | B |
| 7305 | Rulletrapper | B |
| 7306 | Sentral driftsovervåkining anlegg Byggetrinn I | A |
| 7307 | Sentral driftsovervåkining anlegg Byggetrinn II | A |
| 7308 | N¢dstr¢msaggergat | A |
| 7309 | Service maskinellt utstyr | A |
| 7400 | Adgangskontroll Byggetrinn I | A |
| 7401 | Adgangskontroll Byggetrinn II | A |
| 7402 | Brannslukkningsutstyr | A |
| 7403 | Driftspersonell drift og sikkerhet | B |
| 7404 | Fontener vedlikehold | B |
| 7405 | Forbruksmaterialer drift og sikkerhet | B |
| 7406 | Hovedrengj¢ring | F |
| 7407 | Innleide tjenester drift og sikkerhet | B |
| 7409 | Liftleie | F |
| 7410 | Låssystemer | B |



DEFINISJON AV UTGIFTSGRUPPER

| Konto | Utgifts-elementer | UTGIFTS-GRUPPE |
|---|---|---|
| 7411 | Matteservice | B |
| 7412 | Organisk avfall | E |
| 7413 | Plantestell Haller | F |
| 7414 | Plantestell ute | A |
| 7414 | Plantestell boligbalustrader | D |
| 7415 | Rekvisita offentlige toaletter | B |
| 7417 | Renovasjon | B |
| 7418 | Sentralavsug | B |
| 7419 | Sikkerhetsvakt | B |
| 7420 | Skadedyrbekjempelse | A |
| 7422 | Svømmebasseng | D |
| 7423 | Tilsynsrenhold | F |
| 7423 | Tilsynsrenhold | B |
| 7424 | Vaktmestertjenester | B |
| 7425 | Vask fellesareal | B |
| 7426 | Vask glasstak | F |
| 7427 | Avfallskomprimator | B |
| 7428 | Vindusvask | B |
| 7429 | Vaktmestersentral | B |
| 7500 | Kaier | B |
| 7501 | Manuell feiing kveld/helg | B |
| 7502 | Maskinell feiing | A |
| 7503 | Skilting | B |
| 7505 | Snørydding | A |
| 7506 | Tuben over Dokkveien | A |
| 7507 | Tunnel til Vika Atrium | A |
| 7508 | Utem¢blering | B |
| 7509 | Utvendig belegg | B |
| 7510 | Busslomme | A |
| 7511 | Vedlikehold bro over Dokk | A |
| 7601 | Glasstak | F |
| 7602 | Utvendig tak | A |
| 7603 | Utvendig fasade | A |
| 7700 | Belegg fellesareal | B |
| 7704 | Himling | A |
| 7706 | Trapper/rekkverk | A |
| 7707 | Vegger inne | A |
| 7708 | D¢rer inne | A |
| 7709 | Vedlikeh.balustr,rekkv etc. | A |

UNDERBILAG B
TIL VEDLEGG 2

BRUKSENHETENES BEREGNEDE AREALER

SAMEIET KAIBYGNING I

| | |
|---|---|
| Kontor | 18.033 kvm |
| Forretning | 3.301 kvm |
| Boliger | 4.567 kvm |
| Sum | 25.901 kvm |

bd0063/ts



UNDERBILAG C
TIL VEDLEGG 2

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

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

FORDELING AV FELLESUTGIFTER MELLOM SEKSJONEN
I SAMEIET KAIBYGNING I

| SEKSJONER | GRUPPE A | GRUPPE B | GRUPPE C | GRUPPE D | GRUPPE E | GRUPPE F |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,55% | 0,27% | 0,69% | 3,07% | 0,00% | 0,00% |
| 2 | 0,33% | 0,17% | 0,39% | 1,92% | 0,00% | 0,00% |
| 3 | 0,41% | 0,21% | 0,48% | 2,39% | 0,00% | 0,00% |
| 4 | 0,47% | 0,23% | 0,57% | 2,66% | 0,00% | 0,00% |
| 5 | 0,59% | 0,28% | 0,71% | 3,25% | 0,00% | 0,00% |
| 6 | 0,62% | 0,30% | 0,74% | 3,39% | 0,00% | 0,00% |
| 7 | 0,60% | 0,29% | 0,76% | 3,30% | 0,00% | 0,00% |
| 8 | 0,43% | 0,21% | 0,38% | 2,46% | 0,00% | 0,00% |
| 9 | 0,41% | 0,20% | 0,43% | 2,35% | 0,00% | 0,00% |
| 10 | 0,71% | 0,33% | 0,70% | 3,82% | 0,00% | 0,00% |
| 11 | 0,71% | 0,33% | 0,74% | 3,82% | 0,00% | 0,00% |
| 12 | 0,71% | 0,33% | 0,75% | 3,82% | 0,00% | 0,00% |
| 13 | 0,71% | 0,33% | 0,76% | 3,82% | 0,00% | 0,00% |
| 14 | 0,34% | 0,17% | 0,41% | 1,96% | 0,00% | 0,00% |
| 15 | 0,50% | 0,25% | 0,60% | 2,82% | 0,00% | 0,00% |
| 16 | 0,36% | 0,18% | 0,38% | 2,10% | 0,00% | 0,00% |
| 17 | 0,41% | 0,21% | 0,43% | 2,39% | 0,00% | 0,00% |
| 18 | 0,33% | 0,17% | 0,37% | 1,92% | 0,00% | 0,00% |
| 19 | 0,41% | 0,21% | 0,46% | 2,39% | 0,00% | 0,00% |
| 20 | 0,31% | 0,16% | 0,35% | 1,78% | 0,00% | 0,00% |
| 21 | 0,34% | 0,17% | 0,40% | 1,96% | 0,00% | 0,00% |
| 22 | 0,35% | 0,18% | 0,41% | 2,03% | 0,00% | 0,00% |
| 23 | 0,35% | 0,18% | 0,37% | 2,03% | 0,00% | 0,00% |
| 24 | 0,26% | 0,13% | 0,31% | 1,51% | 0,00% | 0,00% |
| 25 | 0,59% | 0,29% | 0,73% | 3,27% | 0,00% | 0,00% |
| 26 | 0,62% | 0,30% | 0,95% | 3,41% | 0,00% | 0,00% |
| 27 | 0,50% | 0,25% | 0,56% | 2,82% | 0,00% | 0,00% |
| 28 | 0,36% | 0,18% | 0,37% | 2,10% | 0,00% | 0,00% |
| 29 | 0,41% | 0,21% | 0,41% | 2,39% | 0,00% | 0,00% |
| 30 | 0,33% | 0,17% | 0,35% | 1,92% | 0,00% | 0,00% |
| 31 | 0,41% | 0,21% | 0,44% | 2,39% | 0,00% | 0,00% |
| 32 | 0,46% | 0,23% | 0,48% | 2,60% | 0,00% | 0,00% |
| 33 | 0,25% | 0,13% | 0,30% | 1,45% | 0,00% | 0,00% |
| 34 | 0,25% | 0,13% | 0,31% | 1,47% | 0,00% | 0,00% |
| 35 | 0,40% | 0,20% | 0,37% | 2,33% | 0,00% | 0,00% |
| 36 | 0,39% | 0,20% | 0,36% | 2,28% | 0,00% | 0,00% |
| 37 | 0,36% | 0,18% | 0,35% | 2,10% | 0,00% | 0,00% |
| 38 | 0,41% | 0,21% | 0,39% | 2,37% | 0,00% | 0,00% |
| 39 | 0,29% | 0,15% | 0,32% | 1,72% | 0,00% | 0,00% |
| 40 | 0,41% | 0,21% | 0,42% | 2,39% | 0,00% | 0,00% |
| 41 | 0,59% | 0,56% | 0,58% | 0,00% | 0,00% | 0,61% |
| 42 | 0,43% | 0,40% | 0,42% | 0,00% | 0,00% | 0,44% |
| 43 | 0,76% | 0,72% | 0,75% | 0,00% | 0,00% | 0,79% |
| 44 | 0,36% | 0,34% | 0,35% | 0,00% | 0,00% | 0,37% |
| 45 | 0,40% | 0,38% | 0,40% | 0,00% | 0,00% | 0,42% |
| 46 | 0,11% | 0,10% | 0,10% | 0,00% | 0,00% | 0,11% |
| 47 | 0,26% | 0,25% | 0,26% | 0,00% | 0,00% | 0,27% |
| 48 | 0,25% | 0,24% | 0,25% | 0,00% | 0,00% | 0,26% |
| 49 | 0,72% | 0,68% | 0,71% | 0,00% | 0,00% | 0,74% |
| 50 | 1,35% | 1,27% | 1,33% | 0,00% | 0,00% | 1,39% |
| 51 | 1,05% | 0,99% | 1,04% | 0,00% | 0,00% | 1,09% |
| 52 | 0,21% | 0,20% | 0,21% | 0,00% | 0,00% | 0,22% |
| 53 | 0,13% | 0,12% | 0,13% | 0,00% | 0,00% | 0,13% |
| 54 | 0,13% | 0,12% | 0,13% | 0,00% | 0,00% | 0,13% |
| 55 | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,00% | 0,00% | 0,13% |



FORDELING AV FELLESUTGIFTER MELLOM SEKSJONEN
I SAMEIET KAIBYGNING I

| SEKSJONER | GRUPPE A | GRUPPE B | GRUPPE C | GRUPPE D | GRUPPE E | GRUPPE F |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 56 | 1,25% | 1,18% | 1,23% | 0,00% | 0,00% | 1,29% |
| 57 | 0,70% | 0,66% | 0,69% | 0,00% | 0,00% | 0,72% |
| 58 | 0,18% | 0,17% | 0,17% | 0,00% | 0,00% | 0,18% |
| 59 | 2,32% | 2,18% | 2,28% | 0,00% | 0,00% | 2,38% |
| 60 | 1,70% | 1,59% | 1,67% | 0,00% | 0,00% | 1,75% |
| 61 | 0,17% | 0,16% | 0,17% | 0,00% | 0,00% | 0,18% |
| 62 | 0,42% | 0,40% | 0,41% | 0,00% | 0,00% | 0,43% |
| 63 | 0,13% | 0,12% | 0,13% | 0,00% | 0,00% | 0,14% |
| 64 | 0,11% | 0,10% | 0,11% | 0,00% | 0,00% | 0,11% |
| 65 | 0,29% | 0,28% | 0,29% | 0,00% | 0,00% | 0,30% |
| 66 | 0,26% | 0,25% | 0,26% | 0,00% | 0,00% | 0,27% |
| 67 | 0,13% | 0,12% | 0,13% | 0,00% | 0,00% | 0,14% |
| 68 | 0,26% | 0,25% | 0,26% | 0,00% | 0,00% | 0,27% |
| 69 | 0,10% | 0,09% | 0,10% | 0,00% | 0,00% | 0,10% |
| 70 | 0,27% | 0,25% | 0,26% | 0,00% | 0,00% | 0,28% |
| 71 | 1,02% | 0,95% | 1,00% | 0,00% | 0,00% | 1,05% |
| 72 | 2,24% | 2,10% | 2,20% | 0,00% | 0,00% | 2,30% |
| 73 | 1,20% | 1,13% | 1,18% | 0,00% | 0,00% | 1,24% |
| 74 | 2,40% | 2,26% | 2,37% | 0,00% | 0,00% | 2,47% |
| 75 | 1,31% | 1,23% | 1,29% | 0,00% | 0,00% | 1,34% |
| 76 | 0,48% | 0,45% | 0,47% | 0,00% | 0,00% | 0,49% |
| 77 | 0,15% | 0,14% | 0,15% | 0,00% | 0,00% | 0,15% |
| 78 | 2,57% | 2,41% | 2,53% | 0,00% | 0,00% | 2,64% |
| 79 | 0,97% | 0,91% | 0,95% | 0,00% | 0,00% | 1,00% |
| 80 | 2,29% | 2,15% | 2,25% | 0,00% | 0,00% | 2,36% |
| 81 | 0,46% | 0,43% | 0,45% | 0,00% | 0,00% | 0,48% |
| 82 | 0,45% | 0,43% | 0,45% | 0,00% | 0,00% | 0,47% |
| 83 | 0,10% | 0,09% | 0,10% | 0,00% | 0,00% | 0,10% |
| 84 | 0,26% | 0,25% | 0,26% | 0,00% | 0,00% | 0,27% |
| 85 | 1,05% | 0,99% | 1,04% | 0,00% | 0,00% | 1,09% |
| 86 | 0,20% | 0,19% | 0,19% | 0,00% | 0,00% | 0,20% |
| 87 | 1,35% | 1,27% | 1,33% | 0,00% | 0,00% | 1,39% |
| 88 | 1,09% | 1,02% | 1,07% | 0,00% | 0,00% | 1,12% |
| 89 | 0,62% | 0,58% | 0,61% | 0,00% | 0,00% | 0,63% |
| 90 | 1,20% | 1,12% | 1,18% | 0,00% | 0,00% | 1,23% |
| 91 | 1,18% | 1,11% | 1,16% | 0,00% | 0,00% | 1,21% |
| 92 | 1,30% | 1,22% | 1,28% | 0,00% | 0,00% | 1,34% |
| 93 | 0,47% | 0,44% | 0,46% | 0,00% | 0,00% | 0,48% |
| 94 | 0,15% | 0,14% | 0,14% | 0,00% | 0,00% | 0,15% |
| 95 | 2,47% | 2,32% | 2,43% | 0,00% | 0,00% | 2,54% |
| 96 | 0,40% | 0,38% | 0,40% | 0,00% | 0,00% | 0,42% |
| 97 | 0,40% | 0,37% | 0,39% | 0,00% | 0,00% | 0,41% |
| 98 | 2,55% | 2,40% | 2,51% | 0,00% | 0,00% | 2,63% |
| 99 | 0,16% | 0,15% | 0,16% | 0,00% | 0,00% | 0,16% |
| 100 | 0,19% | 0,18% | 0,19% | 0,00% | 0,00% | 0,19% |
| 101 | 0,46% | 0,43% | 0,45% | 0,00% | 0,00% | 0,48% |
| 102 | 0,18% | 0,17% | 0,18% | 0,00% | 0,00% | 0,19% |
| 103 | 0,11% | 0,10% | 0,11% | 0,00% | 0,00% | 0,11% |
| 104 | 0,24% | 0,23% | 0,24% | 0,00% | 0,00% | 0,25% |
| 105 | 1,05% | 0,98% | 1,03% | 0,00% | 0,00% | 1,08% |
| 106 | 1,37% | 1,28% | 1,34% | 0,00% | 0,00% | 1,41% |
| 107 | 1,09% | 1,03% | 1,08% | 0,00% | 0,00% | 1,13% |
| 108 | 0,60% | 0,56% | 0,59% | 0,00% | 0,00% | 0,62% |
| 109 | 1,18% | 1,11% | 1,16% | 0,00% | 0,00% | 1,22% |
| 110 | 1,16% | 1,09% | 1,14% | 0,00% | 0,00% | 1,19% |

FORDELING AV FELLESUTGIFTER MELLOM SEKSJONEN
I SAMEIET KAIBYGNING I

| SEKSJONER | GRUPPE A | GRUPPE B | GRUPPE C | GRUPPE D | GRUPPE E | GRUPPE F |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 111 | 1,21% | 1,14% | 1,19% | 0,00% | 0,00% | 1,25% |
| 112 | 0,80% | 0,75% | 0,79% | 0,00% | 0,00% | 0,82% |
| 113 | 2,27% | 2,14% | 2,23% | 0,00% | 0,00% | 2,34% |
| 114 | 0,65% | 0,61% | 0,64% | 0,00% | 0,00% | 0,67% |
| 115 | 1,26% | 1,18% | 1,24% | 0,00% | 0,00% | 1,29% |
| 116 | 0,32% | 0,30% | 0,32% | 0,00% | 0,00% | 0,33% |
| 117 | 1,99% | 1,87% | 1,95% | 0,00% | 0,00% | 2,05% |
| 118 | 0,88% | 0,83% | 0,87% | 0,00% | 0,00% | 0,91% |
| 119 | 1,38% | 1,29% | 1,35% | 0,00% | 0,00% | 1,42% |
| 120 | 0,31% | 0,29% | 0,30% | 0,00% | 0,00% | 0,32% |
| 121 | 1,99% | 1,87% | 1,96% | 0,00% | 0,00% | 2,05% |
| 122 | 0,22% | 0,21% | 0,22% | 0,00% | 0,00% | 0,23% |
| 123 | 1,45% | 1,36% | 1,43% | 0,00% | 0,00% | 1,49% |
| 124 | 0,31% | 0,29% | 0,30% | 0,00% | 0,00% | 0,32% |
| 125 | 0,77% | 0,72% | 0,76% | 0,00% | 0,00% | 0,79% |
| 126 | 0,47% | 0,45% | 0,47% | 0,00% | 0,00% | 0,49% |
| 127 | 0,92% | 1,86% | 1,01% | 0,00% | 7,18% | 2,03% |
| 128 | 0,39% | 0,80% | 0,51% | 0,00% | 3,09% | 0,87% |
| 129 | 0,37% | 0,76% | 0,46% | 0,00% | 2,94% | 0,83% |
| 130 | 0,24% | 0,49% | 0,43% | 0,00% | 1,88% | 0,53% |
| 131 | 0,56% | 1,13% | 0,86% | 0,00% | 4,36% | 1,24% |
| 132 | 0,06% | 0,13% | 0,07% | 0,00% | 0,48% | 0,14% |
| 133 | 0,44% | 0,90% | 0,49% | 0,00% | 3,48% | 0,99% |
| 134 | 0,42% | 0,86% | 0,47% | 0,00% | 3,33% | 0,94% |
| 135 | 1,09% | 2,22% | 0,73% | 0,00% | 8,57% | 2,43% |
| 136 | 0,58% | 1,18% | 0,64% | 0,00% | 4,57% | 1,30% |
| 137 | 0,65% | 1,32% | 0,72% | 0,00% | 5,12% | 1,45% |
| 138 | 0,24% | 0,49% | 0,27% | 0,00% | 1,88% | 0,53% |
| 139 | 0,12% | 0,23% | 0,08% | 0,00% | 0,91% | 0,26% |
| 140 | 0,73% | 1,47% | 0,48% | 0,00% | 5,70% | 1,61% |
| 141 | 1,11% | 2,25% | 1,23% | 0,00% | 8,72% | 2,47% |
| 142 | 1,36% | 2,75% | 0,79% | 0,00% | 10,63% | 3,01% |
| 143 | 0,13% | 0,26% | 0,26% | 0,00% | 1,00% | 0,28% |
| 144 | 0,45% | 0,92% | 0,30% | 0,00% | 3,54% | 1,00% |
| 145 | 0,81% | 1,64% | 0,79% | 0,00% | 6,36% | 1,80% |
| 146 | 0,15% | 0,30% | 0,25% | 0,00% | 1,15% | 0,33% |
| 147 | 0,20% | 0,41% | 0,14% | 0,00% | 1,61% | 0,45% |
| 148 | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,00% | 0,00% | 0,08% |
| 149 | 1,72% | 3,48% | 0,82% | 0,00% | 13,48% | 3,82%: |
| | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

# Sameiet Kaibygning I

## VEDTEKTER

vedtatt i konstituerende sameiermøte 07.12.1989
med senere endringer.
Senest revidert i årsmøte 05.05.2025

### § 1

### Navn

(1) Sameiets navn er **Sameiet Kaibygning I**.

### § 2

### Eiendommen

(1) Eiendommen gnr. 209, bnr. 444 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på seksjonenes innbyrdes verdier.

(2) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk (hoveddel eller tilleggsdel), er fellesarealer.

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

### § 3

### Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Det må ikke foretas noen form for inngrep i bygningskonstruksjonen, herunder fasader, delevegger o.l. uten styrets skriftlige godkjenning. Plikten til å søke styret om godkjenning omfatter også arbeider som medfører skjæring og boring i betong, slag og annen støy som er til vesentlig belastning for øvrige seksjonseiere. Det forutsettes at seksjonseier iverksetter nødvendige tiltak for å redusere belastningen for øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder foretar behørig varsling.

Ved arbeider som påvirker felles tekniske installasjoner som betjener flere sameier/eiendommer på Aker Brygge vil styret søke Bryggedrift om godkjenning før arbeidene eventuelt kan igangsettes. Med felles tekniske installasjoner menes for



eksempel røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg og brannvarslingsanlegg.

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

(5) Ved frakt av byggematerialer i personheiser kan styret pålegge seksjonseier å dekke kostnader til å utbedre eventuelle skader som oppstår, nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder kostnader til å utbedre skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.

(6) Ved opprettelsen av sameiet ble det bestemt at eierne av boligseksjonene skal ha enerett til bruk av nærmere angitte fellesarealer. Næringseksjonseierne ble gitt enerett til bruk av andre nærmere angitte fellesarealer Det skal ikke svares vederlag til sameiet for disse bruksrettighetene. Bruksreglement for de nærmere angitte deler av fellesarealene fremgår av vedlegg 1. Opphevelse av eneretter til fellesareal som tilstås seksjonseiere i bruksreglementet forutsetter samtykke fra eieren(e) av seksjonen som innehar rettigheten.

I de tilfeller hvor det etableres felles bruk av areal i de enkelte bruksenheter til tekniske anlegg eller lignende, kan arealene, så lenge de tjener til felles bruk, anses som fellesarealer hva angår drifts- og vedlikeholdsutgifter som oppstår på arealene, jf § 5 (1).

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

(8) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta husordensregler.

### § 4

### Ansvar for fellesutgifter

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

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

### § 5

### Fordeling av fellesutgifter

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

(2) Ved opprettelsen av sameiet ble det besluttet at en del av eiendommens kostnader skal fordeles forskjellig mellom seksjonene avhengig av hvilket bruksområde seksjonen

tilhører. Denne ulikhet er basert på en vurdering av hvordan de forskjellige bruksområder påvirker eller forårsaker de enkelte utgiftselementer og i en viss utstrekning en forutsetning om de enkelte seksjonseieres interesse av å opprettholde standard og verdi innenfor de samme bruksområder. For andre utgiftselementers vedkommende skal kostnadene fordeles etter sameiebrøkene eller etter beregnet gulvareal. Bruksområder kan være boliger, butikker, serveringssteder og kontorer. Dersom bruksområdet for en seksjon endres, skal styret ta opp spørsmålet om endring av fordelingen tilsvarende.

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

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

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

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

(7) Eierne av boligseksjonene i Sameiet Fondbygningen (209/448), Sameiet Kaibygning I (209/444), Sameiet Kaibygning II (209/446) og Sameiet Dokkbygningen (209/449) eier snr. 58 (Fellesrommet) i Sameiet Fondbygningen sammen i et tingsrettslig sameie med 1/208-del på hver av boligene. Til eierretten er knyttet enerett til å bruke svømmeanlegget i 7. etasje i Fondbygningen og adkomstene til dette. Utgiftene ved renhold og vedlikehold av svømmeanlegget skal bæres av eierne av snr. 58. Om dekningen av disse utgiftene og de fellesutgiftene som faller på snr. 58 har de fire sameiene inngått avtale datert 7. desember 1989. Avtalen er inntatt som vedlegg 3 til vedtektene, men utgjør ikke en del av vedtektene som sådan.

## § 6

### Betaling av andel av fellesutgifter

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

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



perioden vil innbetaling bli krevd fra den som er registrert som seksjonseier på innkrevingstidspunktet.

## § 7

### Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) I de tilfeller hvor sameiet utfører nødvendige utskiftings- /vedlikeholdsarbeider som medfører inngrep i fellesarealer med særskilt bruksrettigheter (jf § 3 (5)) eller inngrep i tilleggsdel til bruksenheter som tidligere har vært fellesareal med særskilt bruksrett, har sameiet plikt til å tilbakestille disse arealene til opprinnelig standard (med de materialer og løsninger som benyttes på tidspunktet for tilbakestillelse). Med opprinnelig standard menes det standardnivå arealene – med faste og varige installasjoner – hadde da bygningsmassen ble oppført i 1989. Den enkelte seksjonseier har ansvar og risiko for endringer, tiltak og installasjoner som de selv har anbrakt og gjennomført på arealene.

## § 8

### Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

## § 9

## Sameiets panterett for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser

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

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

## § 10

## Styret

(1) Styret i sameiet skal bestå av inntil fire medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

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



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

## § 11

## Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

**§ 12**

**Inhabilitet i årsmøtet**

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

**§ 13**

**Eierseksjonsloven - Tvister**

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

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



**§ 14**

**Rettigheter og forpliktelser utenfor sameiet**

Som følge av det nære tilknytnings- og avhengighetsforhold som eiendommene på Aker Brygge har til hverandre, har sameiet inngått en overenskomst med eierne av andre eiendommer på Aker Brygge. Overenskomsten, som er kalt "overenskomst om symbiose", vedlegges sameievedtektene som vedlegg 4. Den inneholder bestemmelser om bl.a. adkomst til, bruk av og eiendomsrett til felles tekniske anlegg, ansvar for vedlikehold av tekniske anlegg og rom de befinner seg i og sameiernes forpliktelser til å bære en forholdsmessig del av omkostningene ved drift og vedlikehold av utearealene.

* * *

**Vedleggsliste:**

| | |
|---|---|
| Vedlegg 1: | Bruksreglement |
| Vedlegg 2: | Oversikt over prinsippene for fordeling av fellesutgiftene mellom seksjonene (med bilag) |
| Vedlegg 3: | Avtale om dekning av utgifter til svømmeanlegg av 7. desember 1989 |
| Vedlegg 4: | Overenskomst om symbiose |

Vedlegg 1

**BRUKSREGLEMENT**

**for**

**Sameiet Kaibygning I**

Nærværende bruksreglement er opprettet i forbindelse med oppdelingen av gnr. 209, bnr. 444 i Oslo i eierseksjoner og inneholder de forutsetninger som er lagt til grunn ved opprettelsen av eierseksjonssameiet, jf sameievedtektenes § 3.

Bruksreglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer.

Bruksreglementet ble sist revidert i årsmøte 08.04.2019.

**1. Rettigheter for eierne av boligseksjoner**

1.1 Boligseksjonseierne har enerett til å bruke de takterrasser og balkonger som tilligger deres bruksenheter. Terrassene og balkongene er inntegnet på de tinglyste plantegningene (men utenfor grensen til bruksenhetene). For 8., 9. og tak over 9. etasje vedlegges særskilte tegninger som viser hvilke seksjoner de enkelte takterrasser hører til (bilag 1). Snr. 2 og 3 har eksklusiv bruksrett til takarealet over de samme arealene.

1.2 Eieren av snr. 33 har enerett til å bruke bod som er beliggende utenfor bruksenheten.

1.3 Eierne av boligseksjonene i Fondbygningen, Kaibygning I, Kaibygning II og Dokkbygningen har enerett til å bruke svømmeanlegget i 7. etasje i Fondbygningen og felles takterrasser og adkomstarealer til disse (herunder trapper og heiser og bro i 7. etasje til Fondbygningen og bro mellom Dokkbygningen og Fondbygningen). Takterrassene, svømmeanlegget og adkomstarealene er inntegnet på plantegninger som vedlegges bruksreglementet (bilag 2).

1.2 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke boliginngangspartier i bygning 41 og 42 med tilliggende heiser, samt tilsvarende rett til å bruke tilliggende trapper.

1.5 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke adkomstarealene, herunder alle trapper, i 7. etasje i bygning 42 og 43 og 6. - 9. etasje i bygning 41.

**2. Rettigheter for eierne av næringsseksjoner**

2.1 Eierne av næringsseksjonene har enerett til å bruke de terrasser som tilligger deres bruksenheter. Terrassene er inntegnet på de tinglyste plantegningene (men utenfor grensen for bruksenhetene).



2.2 Eierne av snr. 127-131 i bygning 41, eierne av snr. 133, 136, 137, 138 og 141 i bygning 43 og 44 og eierne av snr. 142, 143, 145, 146 og 149 i bygning 42 har rett til som ledd i sin næringsvirksomhet å bruke de utearealer på bakkeplanet som ligger utenfor deres bruksenheter. Utearealene er vist med skravur på vedlagte plantegning (bilag 3).

2.3 Eierne av snr. 135, 139, 140, 142, 144, 147 og 149 har enerett til å bruke glasshallen i 1. etasje, dog slik at adkomsten til øvrige seksjoner ikke blir hindret eller vanskeliggjort. Disse fellesarealer er vist med skravur på vedlagte plantegning (bilag 4).

2.4 Eierne av kontorseksjonene har enerett til å bruke broen i 6. etasje til Fondbygningen.

2.5 Eierne av kontorseksjonene har enerett til å bruke fellesarealene i 1. - 6. etasje (2. - 5. etasje i bygning 41) samt trapper og heiser til disse seksjonene.

2.6 Eierne av kontorseksjonene i 1. - 6. etasje (2. - 5. etasje i bygning 41) har enerett til å bruke inngangspartier til næringsseksjonene i 1. etasje.

2.7 Eierne av kontorseksjoner i 6. etasje (2. - 5. etasje i bygning 41) har enerett til å bruke trapper i glasshallen mellom 1. - 6. etasje (1. - 5. etasje i bygning 41).

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

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

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

Dersom styret i et nærliggende sameie eller eieren av en nærliggende eiendom på Aker Brygge finner at et oppsatt skilt, emblem, logo e.l. er til sjenanse for eiere eller brukere av deres eiendom, kan det klage til styret i Bryggedrift AS, som eventuelt kan kreve skiltet, emblemet eller logoen fjernet, eller utformingen eller plasseringen endret.

En næringsdrivende eller et sameiestyre kan i tvilstilfelle forelegge planene om oppsetting av skilt, emblemer eller logoer for styret i Bryggedrift AS til bindende forhåndsuttalelse.

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

**3. Vederlag for enerett til bruk**

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

**4. Vedlikehold og renhold**

Seksjonseierne har samme plikt til renhold og vedlikehold av fellesarealer de har enerett til som de har til renhold og vedlikehold av sine egne bruksenheter, jf vedtektenes § 8.

**5. Ansvar for at rettighetene respekteres**

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

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

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

6.2 En seksjonseier kan i sin eiertid leie eller låne bort sin enerett til bruk av fellesarealene, med unntak av eneretten til bruk av svømmeanlegget i Fondbygningen som ikke kan leies eller lånes ut uten at boligen som bruksretten tilligger leies eller lånes ut tilsvarende. Utleie eller utlån kan skje til andre sameiere eller utenforstående.

**7. Rømningsveier over fellesarealer med enerett til bruk**

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

* * *

AKER
BRYGGE

# REGLER FOR OMBYGGINGSARBEIDER PÅ AKER BRYGGE

*Revidert dato: 30.08.2017*

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

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

## *PROSJEKTERING/PLANLEGGING*

Sameiene/eiendommene har vedtatt følgende regler for ombyggingsarbeider:

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

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

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



Regler for ombygning på Aker Brygge

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

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

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

   Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer.

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

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

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

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

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

## *Kontaktmøte med Bryggedrift AS*

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

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

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

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

## *Byggemelding*

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

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

## *Adgangskontroll/låssystemer*

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

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

## *Alarmanlegg*

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



Regler for ombygning på Aker Brygge

## Dokumentasjon

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

## *Transport/Varelevering/Parkering*

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

### *Varelevering*

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

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

### *Parkering*

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

### *Kran/Lift*

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

## *Avfall/Søppel/Containere*

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

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

## *Brannberedskap*

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

Instruksen er tilgjengelig hos Bryggedrift.

## *Brannulykker, andre problemer*

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

*Alarmtelefon på Aker Brygge 23 23 87 10*

## *Erfaring har vist at følgende punkter bør vies ekstra oppmerksomhet*

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

*VVS*

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

*Elektro*

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



Regler for ombygning på Aker Brygge

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

## *INNFLYTTING/DRIFT*

*Skilting/Reklame*

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

*Postkasse*

Bestilles hos Bryggedrift.

*Renhold/Renovasjon*

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

# HUSORDENSREGLER

1. Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre enheter.
2. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt eller hindres i bruk av egen bruksenhet.
3. Det er strengt forbudt å benytte rømningsveier så som trapper, trapperom og reposer til lagring av møbler og annet gods.
4. Det må ikke foretas noen form for inngrep i tekniske anlegg uten avklaring og godkjennelse av Bryggedrift AS.
5. Pass på å holde fellesdører låst og slipp ikke uvedkommende inn i fellesarealene. Ved tvil kontakt Bryggedrift AS.
6. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyrene.
7. Rist ikke tepper, ryer ol. ut over balkongkant av hensyn til naboer.
8. Ved selskapelighet ol. som kan medføre støy på kveld -og nattetid er det god høflighet å varsle naboer over, under og på hver side.
9. Alle skal, for å holde felleskostnadene nede, bidra til å holde fellesanleggene fri for skader og fri for søppel.
10. Ved observasjon av oppståtte feil og skader på fellesarealer og anlegg, meld fra til Bryggedrift AS.
11. Husk på at vi alle bor i et fellesskap, det betyr at det både må tas hensyn og utvises toleranse ovenfor hverandre.

Tlf.: Bryggedrift AS 23 23 87 00
Tlf.: Teknisk kontrollrom 23 23 87 10

husordensregler/info/ts/27.03.07

Aker Brygge BRYGGEDRIFT AS

# HOUSE RULES

1. Your own section must not be used in a way that can cause unreasonable or unnecessary inconvenience to the users of other sections.
2. The common areas must not be used in a way that unreasonably or unnecessarily obstructs the other residents from using the facilities in the way they are meant to be used, or hinder them from the use of their own section.
3. It is completely forbidden to use the escapes routes, such at stairs, hallways and landings as a storage area for furniture or other goods.
4. No technical installations must be changed in any way without clearance and consent from Bryggedrift AS.
5. Make sure that all common doors are locked and do not let any strangers in to the common areas. If in any doubt, contact Bryggedrift AS.
6. If you sell or rent out your property you must inform the elected committee of your apartment block in writing.
7. Do not shake carpets, rugs etc. across the edge of the balcony. Show consideration for your neighbours.
8. If you are entertaining late, it is good manners to inform your neighbours above, under and on each side of you.
9. Everybody should in order to keep the expenses down, ensure that common areas are kept in good condition and free from rubbish.
10. If you notice any faults or damages in the common areas, please report it to Bryggedrift AS.
11. Remember that we live in a community, and that means that we must show consideration and tolerance towards each other.

Tel.: Bryggedrift AS 23 23 87 00
Tel.: Technical controlroom 23 23 87 10

husordensregler/info/ts/27.03.07

Aker Brygge BRYGGEDRIFT AS

Nordvik Bislett
v/Lars Nilsen
l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0293/25 Oslo, 25.06.2025

Sameiet Kaibygning I

- Gnr. 209, bnr. 444, snr. 29 i Oslo kommune.
- Eier i henhold til vårt register: Huiying Qian Kølner
- Forsikret i Gjensidige - forsikringsnummer 90884934
- Felleskostnader pr. kvartal i 2025: kr 29.900,-
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.24: kr 6.865,-
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.24: kr 1.608,-
- Eierskiftegebyr er 4 ganger rettsgebyret på overtagelses dato og innbetales til konto 7056 05 20598, merkes med sameiets navn og seksjonsnr. (faktura blir ikke sendt ut).

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

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

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

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

Til informasjon dersom det medfølger bruksrett til P-plass er det Aimo Park Norway AS som fakturerer dette.

Med vennlig hilsen
Bryggedrift AS

Kristin Ramsdal
Regnskapsmedarbeider

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sveinung Brynildsrud
Stranden 51

0250 OSLO

Larsen, Stein
Postboks 32

2006 LØVENSTAD

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.43 | 930017818 | 95/39857 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Leif Oskar Solheim | 22. juni 1995 |

Arbeidssted : 209/0444 Stranden 51
Byggherre : Hansson,Bente, Stranden 51, 0250 OSLO
Arbeidets art: UTVENDIG FORANDR.,TAKTERRASSE M/TRAPP

## BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.08.95.
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Korrigert tegning som viser endret plassering av spiraltrapp innsendes for godkjenning.
2. Det må monteres brannalarmklokke som tilkobles røykvarsler i etasjen under, jfr. approbasjonen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

ArkiMester Pål Didrik Holm, siv.ark.
St. Georgs vei 20
0280 OSLO
arkimester@c2i.net

Dato: 27 NOV. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506193-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | STRANDEN 51 | Eiendom: | 209/444/0/0 |
| Tiltakshaver: | Per Werner Madsen | Adresse: | Stranden 51, 0250 OSLO |
| Søker: | ArkiMester Pål Didrik Holm, siv.ark. | Adresse: | St. Georgs vei 20, 0280 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

## FERDIGATTEST - STRANDEN 51

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

FOR Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

**Kopi til:** Per Werner Madsen, Stranden 51, 0250 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

**Notat**

**Til:** **Dato: 08-01-2013**
**Fra:**
**Saksbehandler: Ramadan Sulejman** **Saksnr: 199403686 – 8**

## SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

### Stranden 51

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| X | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

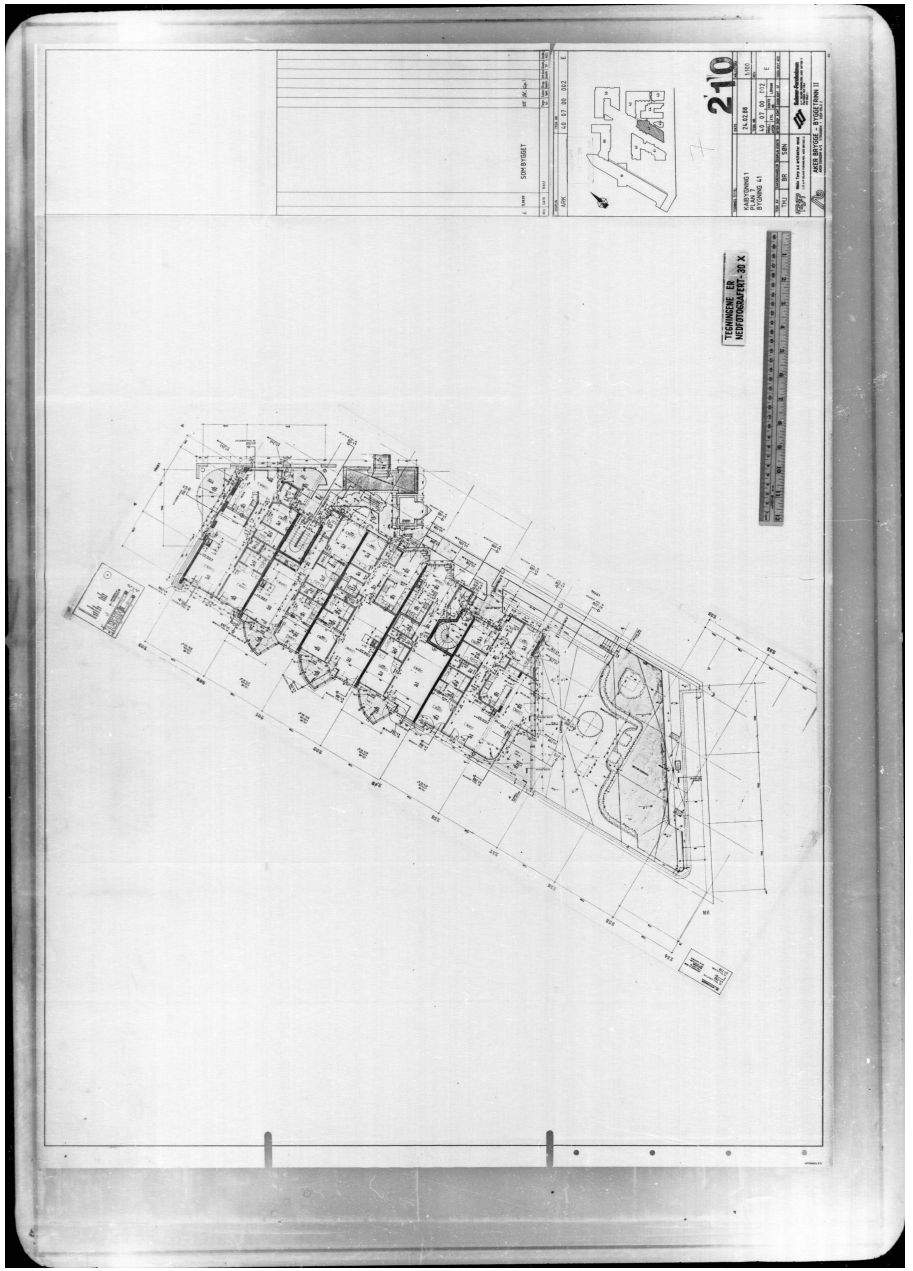
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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


SOMBYGGET
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT 20 X
2110

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

Per Madsen c/o Creative Design AS
Norbyvn. 23

1400 SKI

Dato: 02 JULI 1998

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9704753-9 Saksbeh: Hans Andersen Arkivkode:
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | STRANDEN 51 | Eiendom: | 209/444/0/0 |
| Tiltakshaver: | Madsen,Per c/o Creative Design | Adresse: | Norbyveien 23 Tlf: 64 875683, 1400 |
| Søker: | Nicls Torp AS Arkitekter mnal | Adresse: | Postboks 5387 Majorstua Tlf: 2, 0304 |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Påbygging |

## FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring frø ansvarshavende datert 02.06.98.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 23 63 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

**Notat**

**Til:** **Dato: 07-01-2013**
**Fra:**
**Saksbehandler: Ramadan Sulejman** **Saksnr: 199300791 – 12**

## SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

### Stranden 51

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| X | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

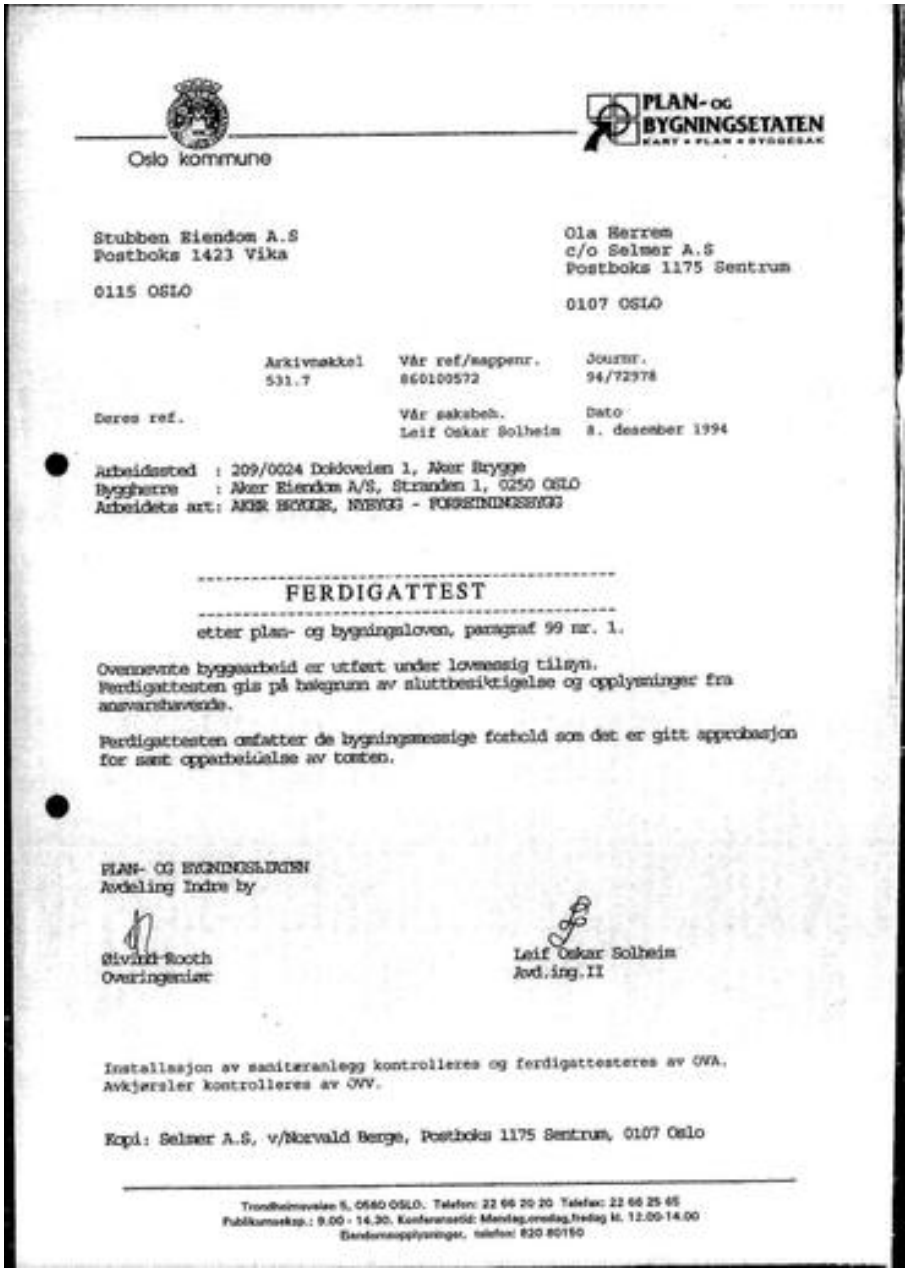
**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Stubben Eiendom A.S
Postboks 1423 Vika

0115 OSLO

Ola Herrem
c/o Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 860100572 | 94/72978 |

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
8. desember 1994

Arbeidssted : 209/0024 Dokkveien 1, Aker Brygge
Byggherre : Aker Eiendom A/S, Stranden 1, 0250 OSLO
Arbeidets art: AKER BRYGGE, NYBYGG - FORRETNINGSBYGG

## FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Kopi: Selmer A.S, v/Norvald Berge, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Niels Torp AS Arkitekter MNAL
Postboks 5387 Majorstua
0304 OSLO

Dato: 09.06.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201116762-130 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Annelise Christiansen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BRYGGETORGET 2 - FJORDALLÉEN 5 | Eiendom: | 209/444/0/0 |
| Tiltakshaver: | KAIBYGNING I ANS | Adresse: | c/o Norwegian Property ASA, Postboks 427 Alnabru, 0614 OSLO |
| Søker: | Niels Torp AS Arkitekter MNAL | Adresse: | Postboks 5387 Majorstua, 0304 OSLO |
| Tiltakstype: | Kontor-/administrasjonsbygg | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Bryggetorget 2 - Fjordalléen 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.05.2016 og 24.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201116762 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan kjeller | E-12 | 25.05.2012 | 6/69 |
| Plan 7 | E-19 | 09.05.2012 | 6/75 |
| Plan 8 | E-20 | 09.05.2012 | 6/76 |
| Plan 9 | E-21 | 09.05.2012 | 6/77 |
| Plan 10 | E-22 | 09.05.2012 | 6/78 |
| Plan 2 etasje | A0.12.02 | 19.05.2014 | 48/10 |
| Plan 3 etasje | A0.12.03 | 19.05.2014 | 48/11 |
| Plan 4 etasje | A0.12.04 | 19.05.2014 | 48/12 |
| Plan 5 etasje | A0.12.05 | 19.05.2014 | 48/13 |
| Plan 6 etasje | A0.12.06 | 19.05.2014 | 48/14 |
| Takplan | A0.12.T0 | 19.05.2014 | 48/15 |
| Fasade nordøst | A0.31.01 | 19.05.2014 | 48/16 |
| Fasade nordvest | A0.31.02 | 19.05.2014 | 48/17 |
| Fasade vest | A0.31.03 | 19.05.2014 | 48/18 |
| Fasade sydøst | A0.31.04 | 19.05.2014 | 48/19 |
| Plan Sakee Sushi | E-104 | 04.09.2015 | 106/6 |
| Plan 1 etter endring | A0.12.01 | 05.11.2015 | 113/4 |

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



**Sluttrapport for avfallshåndtering**
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

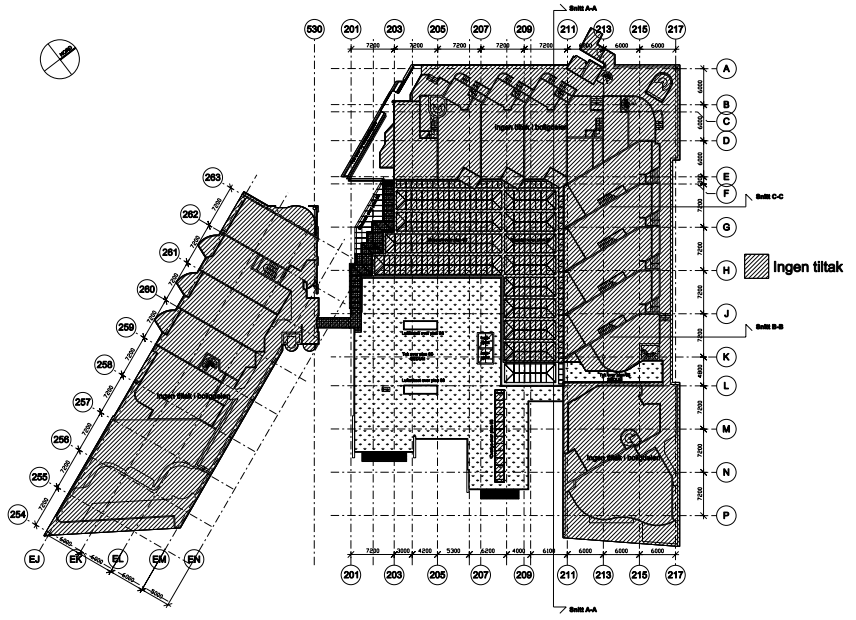
**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.06.2016 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

**Kopi til:**
KAIBYGNING I ANS, c/o Norwegian Property ASA, Postboks 427 Alnabru, 0614 OSLO, kl@npro.no




RAMMESØKNAD

| | | | |
|---|---|---|---|
| PLAN 7<br>ETTER ENDRING | TEGN. NR. 3 | TEGN. NR. A0.12.07 | REV. INDEX A |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 09.05.12 | PSS | PSS | NY TEGNING RAMMESØKNAD | | A |
| DATO | TEGN. | KONTR. | ENDRING | | REV. |

BH
PA
ARK
RIB
RIV
RIE
RBR
RIA

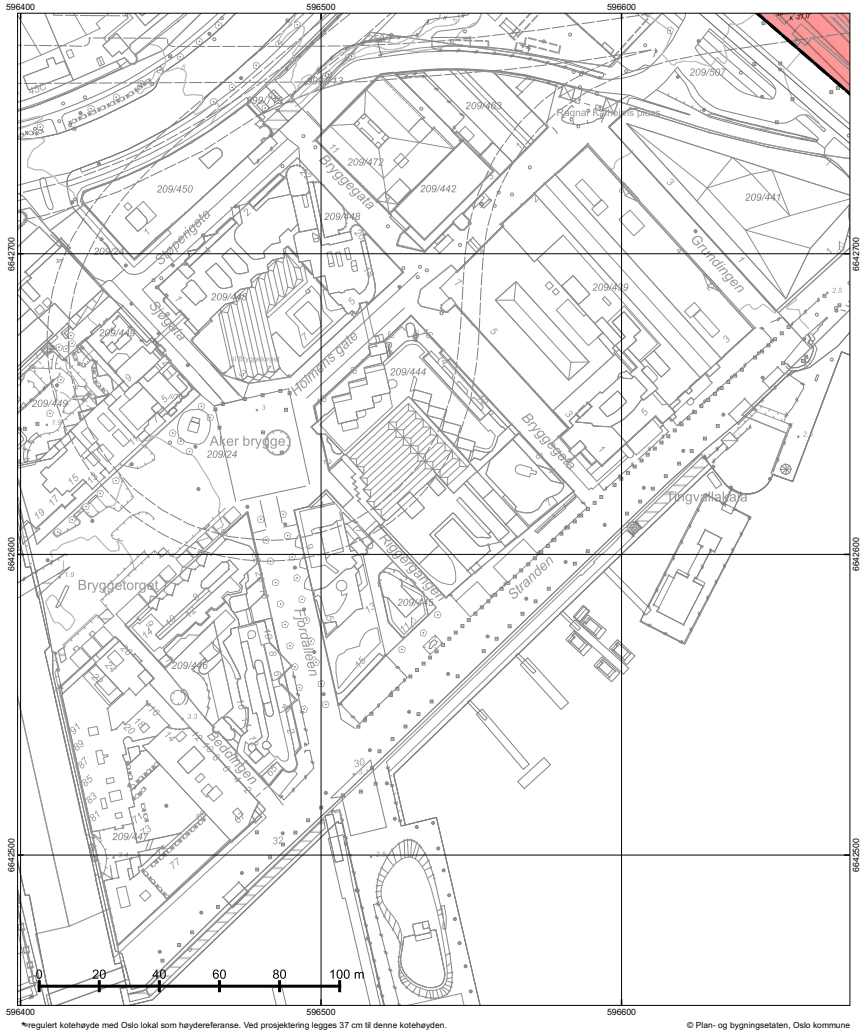
BYGGHERRE:NORWEGIAN PROPERTY | Offentlig saksbehandling

KAIBYGG 1, AKER BRYGGE

Nielo Torp

| | | | |
|---|---|---|---|
| PLAN 7<br>ETTER ENDRING | MÅLESTOKK A1 1:250<br>A3 1:500 | TEGN. NR. 3 | |
| 09.05.12 | PSS | PSS | 9560 020 |
| DATO | TEGN. | KONTR. | PROSJ.NR. |

TEGN. NR. A0.12.07 | REV. A




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

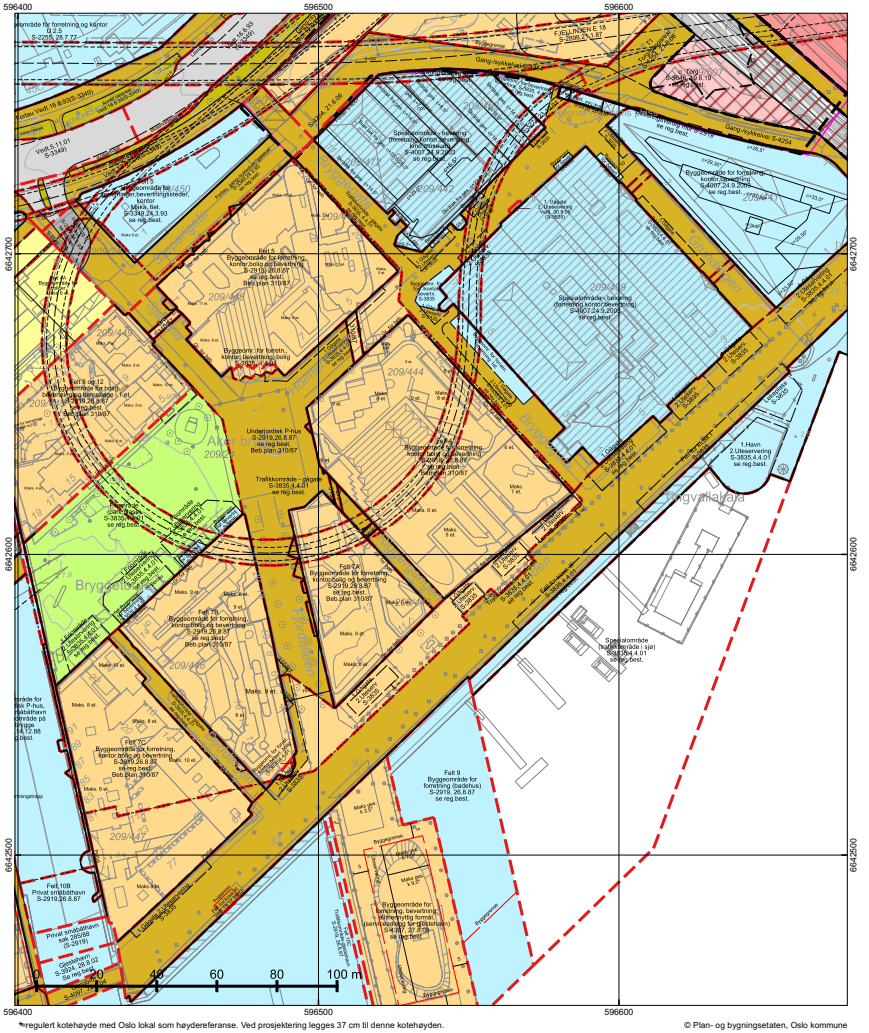
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 145030/ 86514750
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: FJORDALLÉEN+7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/444

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 145030/ 86514750
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: FJORDALLÉEN+7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/444

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 123 - Bevertningslokale
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 146 - Forr./offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg
- 340 - Område avsatt til havneformål
- 450 - Småbåthavn

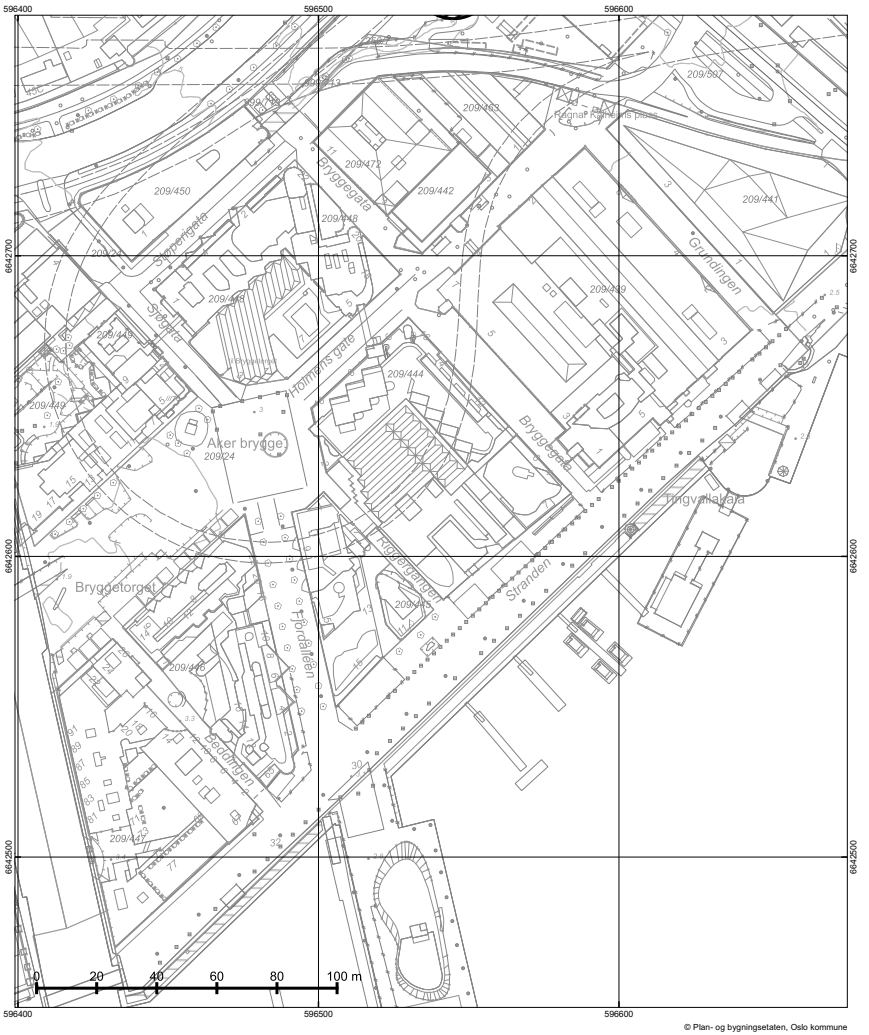
- 1163 - Institusjon
- 2013 - Torg
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 661 - Spesialområde bevaring forretning

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

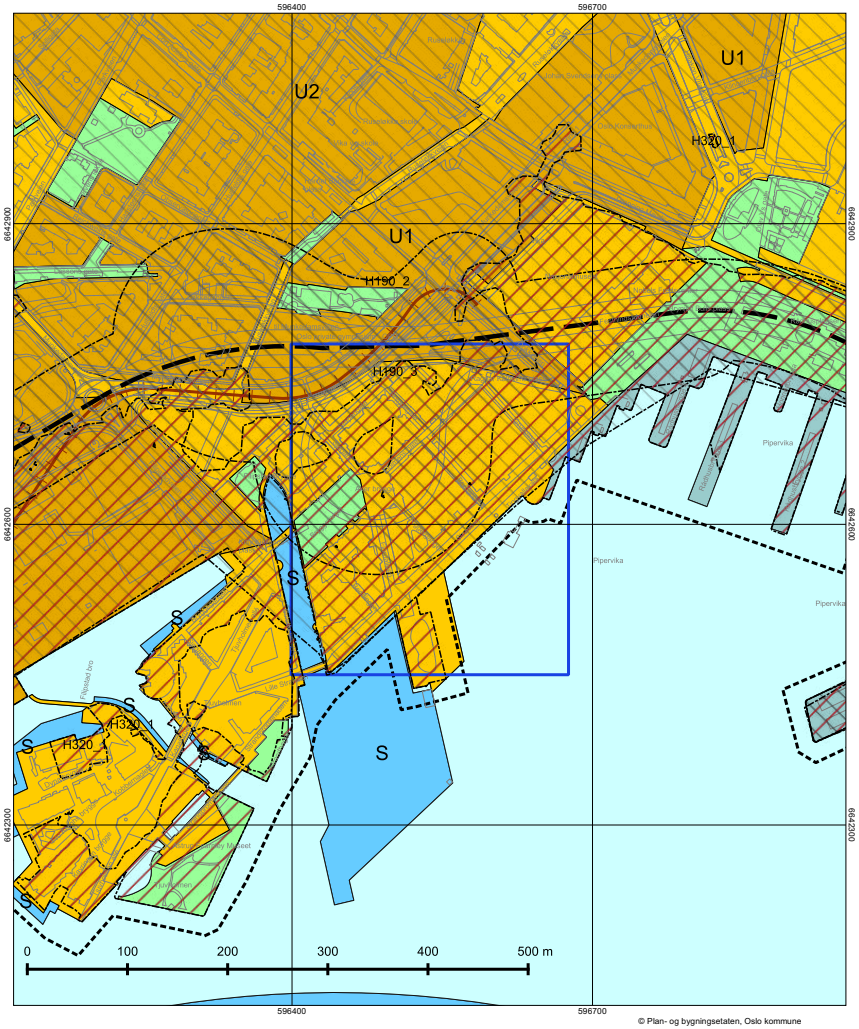
Dato: 25.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 145030/ 86514750
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: FJORDALLÉEN+7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/444

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




Oslo

Dato: 25.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145030/86514750
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bislett

**Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/bislett**

**489 56 666**

storebrand

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***

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 kjøpers 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 TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

Oppdragsnummer: 36-0293/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Fjordalléen 7 0250 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 209, bnr 444, snr 29 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no