

Tjuvholmen allé 4

2 soverom | 38 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Tjuvholmen allé 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
46	Vedlegg
54	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Påkostet og arealeffektiv 3-roms sentralt på Tjuvholmen - Heis og balkong - Delikat oppusset i 2024 - Felles takterrasse

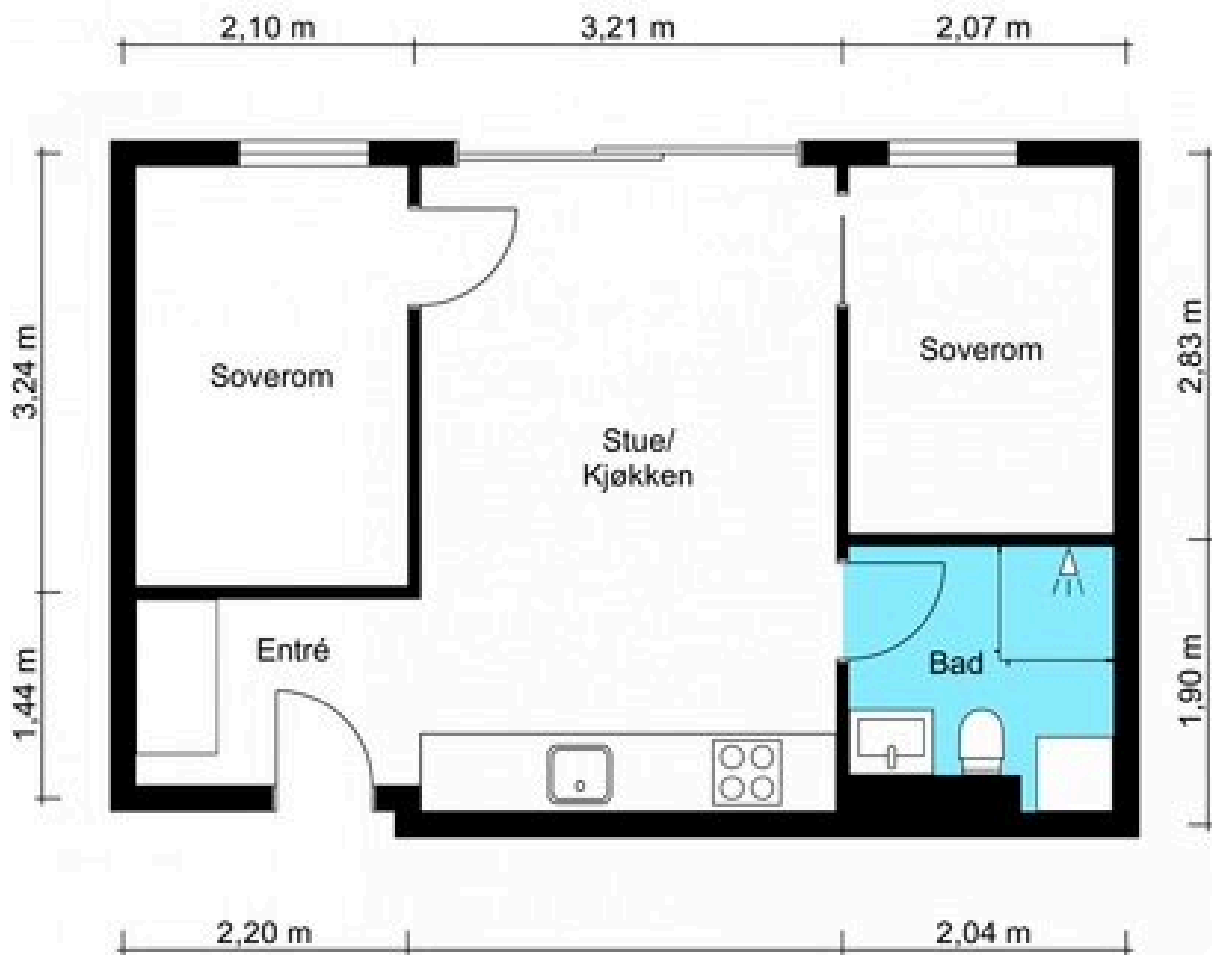
Prisantydning	6 990 000,-
Omkostninger	176 130,-
Totalpris	7 166 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 517,-
BRA-i	38 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2007
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Tjuvholmen allé 4 - En lys og arealeffektiv leilighet i 5. etasje med heis og balkong på 3 kvm. Boligen ble oppusset i 2024 og fremstår som stilren og moderne med gjennomgående fiskebeinsparkett og slette, malte flater. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med gode lysforhold og gjennomtenkt planløsning. Må oppleves!

Moderne og easy living på Tjuvholmen
Svært arealeffektiv
Oppusset 2024 i lekker utførelse
Lekker bad som ble utvidet og nytt 2024
Delikat kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
Opplegg for Sonos på soverom, stue og bad
Store vinduer for en spesielt åpen og lys følelse
Felles takterrasse med nydelig utsikt og gode solforhold
Bod på 5 kvm
Opplegg for oppvarming via radiator tilknyttet felles varmeanlegg

Velkommen til visning!



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.













Delikat baderom som ble utvidet og pusset opp i 2024 med moderne og stilrene overflater



Badet har speilskap med integrert stikkontakt og egen håndklettørker for ekstra komfort

Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin i nisjeløsning



Felles takterrasse med
nydelig utsikt og sol fra
morgen til kveld



Utsikten fra takterrassen

Utsikten fra takterrassen







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0058/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tjuvholmen allé 4, 0252 OSLO
Gnr 210, bnr 33, snr 25 i Oslo kommune

Selgere
Vilde Wee
Sander Eiksund Fosshaug

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

176 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 166 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 179 130,- (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.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjelleren.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst og balkong på 3 kvm. Leiligheten inneholder: stue/kjøkken, bad og to soverom.

Det medfølger bod i kjelleren på 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og vinskap. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Bad:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024. Sluket er originalt fra byggeår, men det er i følge eier lagt nye varmekabler, membran, fliser og innredning/utstyr. Det er fliser på gulv og vegger og slette overflater i himlingen. Baderommet er utstyrt med skap med glatte fronter, overskap med speilfronter, servant, veggfestet klosett, dusjnische med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Det er lagt ny parkett, og overflater på vegger og

himling er oppgradert i 2024.

- Himlingshøyde: Ca. 2,44 meter, målt i stue.

Vannledninger:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
- Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskap og ned på baderomsgulvet.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon:

- Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- Lufttilførsel via friskluftsventiler i to soverom.

Vannbåren varme:

Det er opplegg for montering av en radiator i stuen. Eier opplyser at radiatoren er frakoblet, og rørenden er plagget. Selve radiatoren er oppbevart i bod.

Elektrisk anlegg:

Sikringer av jordfeilautomater. Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider: Bytt av sikringsskap. Omtrekk av kurser. Etablere skjult varme på bad. Fremlegg av kurser til kjøkken. Elarbeider i leilighet 2024.

Balkonger:

Smal balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 kvm ved forrige tilstandsbefaring. Betongdekke og rekkverk av glass. Stedvis bredde mindre enn 0,6 meter.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Overflater gulv bad:

Nedsenkningen er stedvis under 10 mm, og av den grunn er fallforholdet fra dusjonen og mot døren kontrollmålt. Det er i dette området det er registrert fall som ikke vurderes som tilfredsstillende. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant flisgulv ved dør er målt til ca. 20 mm. Dette er lavere enn anbefalt nivåforskjell på 25 mm iht. TEK17. Det er ukjent for den sakkyndige om membranen er ført opp ca. 5 mm ved terskelen. Dersom dette er tilfelle kan høydeforskjellen være innenfor kravene, men dette lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll.

Parkering

I følge selger er det mulighet for å inngå avtale om parkering under THE THIEF fra kr. 1.090 pr måned via Onepark. Det tas forbehold om eksakt pris og at det er ulike leieavtaler man kan inngå.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene,

parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

En liste over påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen:

- Leiligheten ble i 2024 renoverert med unntak av vindu/skyvedør i stue og på soverommene, inngangsdør, sluk, slukets plassering og rør-i-rør system fra byggeår.
- Inngangsdør til soverom er flyttet.
- Badet er utvidet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Badet ble renoverert i 2024. Eksisterende sluk, slukplassering og rør-i-rør fra byggeåret ble beholdt. Membran og flisarbeider ble utført av Leif Runars AS i mai 2024. Montering og tilkobling av systerne med sealingbag, nye rør-i-rør til dusj, opplegg for servant og nytt blandebatteri på dusj samt ny kran til vaskemaskin, ble utført av rørlegger i perioden mai-juli 2024. I forbindelse med renoveringen ble badet noe utvidet, og nye vegger og nytt tak ble etablert av familiemedlem som er utdannet tømmer og bygningsingeniør. El-arbeid er utført av Fifo Elektro Data AS.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran/tettesjikt ble lagt ny av Leif Runars AS mai 2024. Sluk og slukets plassering er fra byggeår.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger dokumentasjon på membran/tettesjikt utført av Leif Runars AS i mai 2024. Samsvarserklæring for el-anlegg og dokumentasjon på skjult varme utført av Fifo Elektro Data AS foreligger.

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. Eventuell kommentar: Styret har opplyst at det ble gjennomført oppussing av takterrassen i 2025.

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

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt el-anlegg i leiligheten ble installert av Fifo Elektro Data AS og

ferdigstilt sommeren 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Elvia har utført kontroll av el-anlegg 05.12.2025. Ingen avvik og dokumentasjon foreligger.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flytting av opplegg til vask og oppvaskmaskin ca. 1 m, samt etablering av Waterguard, er utført i perioden mai-juli 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon.

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.?

Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Badet er noe utvidet ved å flytte veggen mot tilstøtende soverom, og døren til hovedsoverommet er flyttet.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken fra IKEA ble montert av Montera AS i juni 2024. Kvittring på kjøkken og montering foreligger. Glassplate er montert av Solberg Glass AS i august 2024, og faktura foreligger. Lekting av tak, oppføring av nye innvendige vegger og montering av gipsplater i tak er utført av familiemedlem som er utdannet tømmer og bygningsingeniør, med hjelp fra selger. Leiligheten er sparklet og malt av maler i juli 2024. Parkett ble lagt av familiemedlem som er utdannet tømmer og bygningsingeniør, med hjelp fra selger. Vegg-til-vegg-teppe ble lagt av gulvlegger juli 2024. Rør til radiator er midlertidig plagget av rørlegger. Radiator er demontert og oppbevart i boden, og har ikke vært i bruk i vår eiertid. Radiator kan ettermonteres.

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?

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? En kontrollmåling utført 06.05.2024 av takstmann og bygningsingeniør bekreftet at leilighetens interne bruksareal er på 38 m².

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

Ja. Beskriv: Forslag om omregulering for Tjuvholmen Allé 1-5 med formål å «øke tillatt bruksareal på eksisterende bebyggelse ved påbygging på tak med inntil 800 m²». Høringsperiode: 02.03.26-20.04.26. Det er sendt varsel om anleggsarbeider i Tjuvholmen Allé, med planlagt sluttfrist 01.05.26. Nabovarsel om oppgradering av

Tjuvholmen Allé 1-5 med forventet ferdigstilling 01.09.26.

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

Nei. Eventuell kommentar: Det er utarbeidet en egen dokumentasjonsmappe som inneholder blant annet kvittringer, produktinformasjon og annen relevant dokumentasjon, som kan fremlegges for kjøper.

Bygningssakkyndig

Taksering Norge AS v/ Martin Jensehaugen Sjønnesen

Byggemåte

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med plater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.
- Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Døralling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Innbo og løsøre

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke:

- Vaskemaskin, TV'er og lydanlegg.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke, men kan kjøpes utenom hvis ønskelig:

- Garderobeskapene og seng på hovedsoverom.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:

- TV-benk.
- Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap og vinskapp.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

All utleie skal skje i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og husordensregler for sameiet. Sameiere som selv, eller gjennom andre, forestår korttidsutleie, forplikter seg til uoppfordret å rapportere reell utleiehistorikk til styret ved å sende en oversikt til tjuvholmen4@gmail.com innen den 30. i hver måned. Oversikten skal inneholde navn på seksjonseier samt antall døgn seksjonen har vært utleid.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - 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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Varmekabler i bad.
- Opplegg for oppvarming via radiator tilknyttet felles varmeanlegg (eier har demontert radiatoren).

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de bruker ca. 6300kWh pr. år. Nettleie kommer i tillegg.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 517,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring (radiator), TV/ bredbånd, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring og drift og vedlikehold.

Felleskostnader: 5 230,-

Vedlikehold: 287,-

Felleskostnadene økte fra februar 2026. Det er ikke planlagt ytterligere økninger i nærmeste fremtid.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 376 643,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 506 573,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS om

grunnpakke TV og bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.

4171 Sameiet Tjuvholmen alle 4-6 , orgnr. 892054932

Om sameiet

Informasjon fra styreleder pr. 06.03.2026:

I følge styreleder er det per i dag ikke planlagt økning i felleskostnadene etter februar 2026. Det er tidligere (2023 og 2024) gjennomført en kapitalinnkreving på kr 300 000, som ble fordelt etter eierbrøk. Sameiet arbeider i henhold til vedlikeholdsplanen så langt det lar seg gjøre.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Leiligheten har pr. 23.02.2026 ingen fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 16 468,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde et årsresultat i 2024 på kr. 198 542.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til påtakelig sjenanse for naboene. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring AS

Polisenr. 83419551

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 385 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmeistring visningsskilter fra eiendomsmeigler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en unik usjenert beliggenhet på Tjuvholmen. Området er en oase ved sjøen med flotte uteområder og et stort utvalg av ulike serveringssteder. Det er brygge med badetrapp nedenfor boligen og badestrand i umiddelbar nærhet. Du finner kjente restauranter som Hanami, Bølgen og Moi, Sjømagasinet, Olivia og BAR m.m. i passende gåavstand fra leiligheten.

Tjuvholmen er et bilfritt område, der trafikk og parkering foregår under bakkenivå. Astrup Fearnley Museet for moderne kunst, samt Pushwagner Gallery, en utendørs skulptursamling, populære strandpromenader og byens mest sentrale sjøbad er noen av attraksjonene her.

Fra Rådhuset kan man ta båten ut til Bygdøy og Huk med deilige strender og gode tur- og rekreasjonsområder eller man kan spasere eller sykle fra leiligheten på promenaden langs vannet til Bygdøy eller videre sørover.

Tjuvholmen kan tilby alt du trenger for å trygt kunne nyte storbyen, og alt av fjordens gleder, båtplasser, egen badestrand og kajakkhotell, The Thief hotell og Spa samt en rekke restauranter og andre kulturtilbud.

Det er kort vei til all offentlig kommunikasjon, trikk fra Aker Brygge, buss fra Bryggetorget, og T-bane samt tog og flytog fra Nationaltheatret.

Skoler og barnehager

Ruseløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert

29.07.2010.

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.

Det kan foreligge avvik mellom dagens rombruk og rombenevnelser sett opp mot det som er byggemeldt og godkjent. I de byggemeldte tegningene er det ene soverommet klassifisert som arbeid, og det er usikkert om rommet er godkjent som oppholdsrom i henhold til gjeldende regelverk. Det anbefales at dette forholdet undersøkes nærmere.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilrett (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage), felt 2. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- I forbindelse med oppgradering av Tjuvholmen allé 1-5 har selger mottatt nabovarsel. Forventet ferdigstilling er den 01.09.2026. Det er i tillegg varslet om anleggsarbeider i området som etter fremdriftsplan skal ha sluttfrist 01.05.2026.

- Tjuvholmen allé 4 - brudd i brannskille for ventilasjonsrør. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/11776.

- Tjuvholmen allé 6 - mulig ulovlig utvidelse av uteservering. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/05010.

- Lille Stranden 8 - sammenslåing, endring av brannskille og bærekonstruksjoner. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/07476.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/210/33/25:

16.07.2007 - Dokumentnr: 572089 - Erklæring/avtale Bestemmelse om Uteoppholdsareal Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:33 Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2007 - Dokumentnr: 572089 - Erklæring/avtale Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:33 Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2007 - Dokumentnr: 572089 - Erklæring/avtale Bestemmelse om Vann- og avløpsanlegg: Felles stikkledning Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:33 Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2007 - Dokumentnr: 572089 - Erklæring/avtale Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:33 Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2007 - Dokumentnr: 736944 - Erklæring/avtale Bestemmelse om dekning av løpende kostnader til drift og vedlikehold Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2007 - Dokumentnr: 753000 - Erklæring/avtale Bestemmelse om rømningsveier. Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2009 - Dokumentnr: 234968 - Erklæring/avtale Overliggende eiendommer har rett til atkomst via Parkeringshuset som måtte være nødvendig for tilsyn og vedlikehold av spunter/pæler. Med flere bestemmelser Rettet jfr. tinglysingsloven § 18, 30.03.2009. DYNING Erstatter dagboknummer 643 578 tinglyst 14.08.2007, endret fra pengeheftelse til servitutt. Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2010 - Dokumentnr: 55124 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:32 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:32 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:32 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:35 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:35 Snr:21
Rettet i medh. av tgl.l.§18. 22.01.10 TORHUG.
Feilregistrert som pengeheftelse 20.09.07 doknr.
748481/2007
Vederlagsfri rett til å ha tømmeledning for fettutskillere på eiendommen.
Rettigheten gjelder også til fordel for gnr. 210 bnr. 34 snr. 4.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2012 - Dokumentnr: 341118 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS
Org.nr: 886 295 332
Vederlagsfri rett til å ha plassert gassanlegg
Med flere bestemmelser
Opprinnelig tinglyst 20.09.2007 med dokumentnummer 748590.
Rettet i medh. av tgl.l.§18. 02.05.2012 E.N.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2012 - Dokumentnr: 341118 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS
Org.nr: 886 295 332
Vederlagsfri rett til å installere og ha installert overvåkningskameraer på fasader/fellesarealer, samt rett til fremføring av kabler.
Vederlagsfri rett til å installere og ha installert strøm- og/eller vannuttak for brannanlegg, spyling, fellesarrangementer o.l.
Opprinnelig tinglyst 20.09.2007 med dokumentnummer 748590.
Rettet i medh. av tgl.l.§18. 02.05.2012 E.N.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2007 - Dokumentnr: 649900 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/2399

10.10.2008 - Dokumentnr: 823239 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1-377
Bestemmelse om fellesareal.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2008 - Dokumentnr: 844113 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1-377
Bestemmelse om fellesareal.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2010 - Dokumentnr: 344287 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1-377
Bestemmelse om fellesareal (underjordisk

parkeringsanlegg)
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2012 - Dokumentnr: 341118 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1-377
Vederlagsfri rett til sprinklersentral
Med flere bestemmelser
Opprinnelig tinglyst 20.09.2007 med dokumentnummer 748770.
Rettet i medh. av tgl.l.§18. 02.05.2012 E.N.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2012 - Dokumentnr: 341118 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1-377
Vederlagsfri rett til ventilasjonsaggregater
Med flere bestemmelser
Opprinnelig tinglyst 20.09.2007 med dokumentnummer 748770.
Rettet i medh. av tgl.l.§18. 02.05.2012 E.N.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2012 - Dokumentnr: 341118 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1-377
Vederlagsfri rett til å disponere søppelrom
Med flere bestemmelser
Opprinnelig tinglyst 20.09.2007 med dokumentnummer 748770.
Rettet i medh. av tgl.l.§18. 02.05.2012 E.N.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2023 - Dokumentnr: 537707 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:358
Parkeringsrett for 19 sykler
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 49 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
- Vaktmestertjeneste leveres av Tjuvholmen Drift AS.

- Det er ikke tillatt å grille på balkongene i henhold til gjeldende vedtekter.

Informasjon fra selger:

Rørene til radiatoren i stuen er midlertidig plagget, da denne opptok mye plass. Radiator er demontert og oppbevart i boden, og har ikke vært i bruk i vår eiertid.

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 deknings salg 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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 600,-

En gratis visning kr. 0,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-

Gratis overtakelse kr. 0,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke kr. 21 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visninger etter visning 1 (2) kr. 3 500,-

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

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 138 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. april 2026

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tjuvholmen allé 4

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	10 min 🚶	0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	20 min 🚶	1.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 🚶	2.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	7 min 🚶	2.5 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 🚶	0.5 km
Vika videregående skole	9 min 🚶	

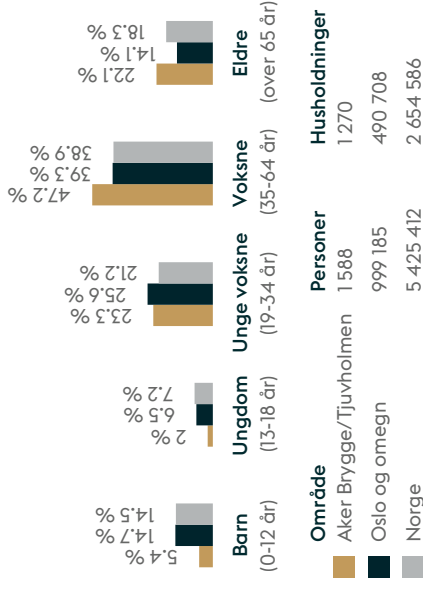
Offentlig transport

🚶 Tjuvholmen Linje 21, 42	2 min 🚶	0.2 km
🚶 Aker brygge Linje 12	8 min 🚶	0.6 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 🚶	1.1 km
🚶 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 🚶	1.1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶	4.2 km

Barnehager

Aker Brygge barnehage (0-5 år) 42 barn	2 min 🚶	0.2 km
Tjuvholmen barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 🚶	0.3 km
Fjordbyen barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 🚶	0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Ruseløkkveien balløkke	7 min
⚽ Reichweins plass balløkke	8 min
🧘 SATS Yoga Aker Brygge	3 min
🧘 Studio Jobbsprek	5 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 profillen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



 Tjuvholmen allé 4, 0252 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 210, bnr. 33, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 22424-1426

Referansenummer: RU8502

Foretak: BOLIGKONSULT AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med plater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Varmekabler i bad.
- Opplegg for oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg (eier har demontert radiatorer).

Arealer

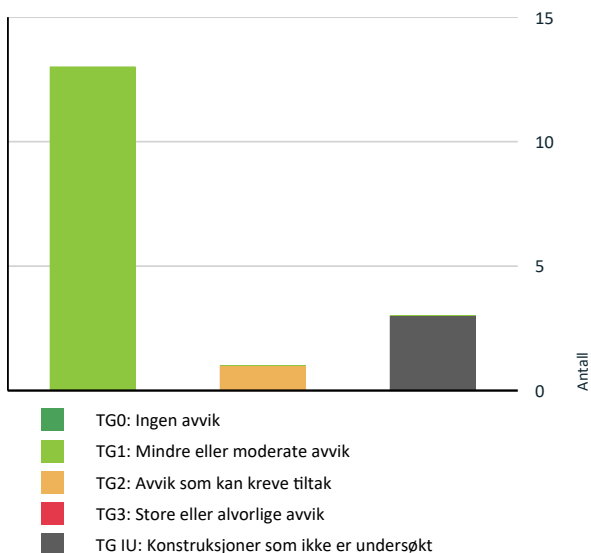
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Smal balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m² ved forrige tilstandsbefaring. Betongdekke og rekkverk av glass. Stedvis bredde mindre enn 0,6 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNENDIG

1 TG 2J Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Det er lagt ny parkett, og overflater på vegger og himling er oppgradert i 2024.

Himlingshøyde:
Ca. 2,44 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024. Sluket er originalt fra byggeår, men det er i følge eier lagt nye varmekabler, membran, fliser og innredning/utstyr.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Det ble ikke registrert hulrom under testede partier.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket. Det ble ikke registrert hulrom under testede partier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Nedsenkningen er stedvis under 10 mm, og av den grunn er fallforholdet fra dusjonen og mot døren kontrollmålt. Det er i dette området det er registrert fall som ikke vurderes som tilfredsstillende. For ordens skyld bemerkes det at fallforholdet lokalt i dusjonen er vurdert som tilfredsstillende. Øvrige områder for uten om nevnt som var tilgjengelige for stikkmålinger er vurdert å ha tilfredsstillende fall.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant flisgulv ved dør er målt til ca. 20 mm. Dette er lavere enn anbefalt nivåforskjell på 25 mm iht. TEK17. Det er ukjent for den sakkyndige om membranen er ført opp ca. 5 mm ved terskelen. Dersom dette er tilfelle kan høydeforskjellen være innenfor kravene, men dette lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Eier opplyser at ny membran er lagt på gulv og vegger, men at sluket er fra byggeår. Sjekkliste på membran er fremvist.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

5. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er pusset opp for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Det bemerkes at sluket ikke er byttet, men ny membran på gulv og vegger er lagt. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2024.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Vinskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskap og ned på baderomsgulvet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler i to soverom.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er opplegg for montering av en radiator i stuen.

Eier opplyser at radiatoren er frakoblet, og rørenden er plugget. Selve radiatoren er oppbevart i bod.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Bytt av sikringsskap. omtrekk av kurser. etablere skjult varme på bad. fremlegg av kurser til kjøkken. Elarbeider i leilighet 2024.

Generelt om anlegget

3. 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
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

5. 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
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	38			38	
Kjeller		5		5	
SUM	38	5			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Se eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Martin Sjønnesen Vilde Wee	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	33		25	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tjuvholmen allé 4

Hjemmelshaver

Fosshaug Sander Eiksund, Wee Vilde

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	08.03.2026	
3	08.03.2026	
4	12.03.2026	
5	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Sander Eiksund Fosshaug	9578-5999-4-4209887	2026-03-26 22:34:24
Vilde Wee	9578-5993-4-4040270	2026-03-26 09:42:38



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
26. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0058/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Tjuvholmen allé 4, 0252 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Vilde Wee, Sander Eiksund Fosshaug	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mars 2024	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: 83419551 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

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: Badet ble renoveret i 2024. Eksisterende sluk, slukplassering og rør-i-rør fra byggeåret ble beholdt. Membran og flisarbeider ble utført av Leif Runars AS i mai 2024. Montering og tilkobling av sistene med sealingbag, nye rør-i-rør til dusj, opplegg for servant og nytt blandebatteri på dusj samt ny kran til vaskemaskin, ble utført av rørlegger i perioden mai-juli 2024. I forbindelse med renoveringen ble badet noe utvidet, og nye vegger og nytt tak ble etablert av familiemedlem som er utdannet tømrer og bygningsingeniør. El-arbeid er utført av Fifo Elektro Data AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran/tettesjikt ble lagt ny av Leif Runars AS mai 2024. Sluk og slukets plassering er fra byggeår.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger dokumentasjon på membran/tettesjikt utført av Leif Runars AS i mai 2024. Samsvarserklæring for el-anlegg og dokumentasjon på skjult varme utført av Fifo Elektro Data AS foreligger.

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

Eventuell kommentar: Styret har opplyst at det ble gjennomført oppussing av takterrassen i 2025.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt el-anlegg i leiligheten ble installert av Fifo Elektro Data AS og ferdigstilt sommeren 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia har utført kontroll av el-anlegg 05.12.2025. Ingen avvik og dokumentasjon foreligger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flytting av opplegg til vask og oppvaskmaskin ca. 1 m, samt etablering av Waterguard, er utført i perioden mai-juli 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Badet er noe utvidet ved å flytte veggen mot tilstøtende soverom, og døren til hovedsoverommet er flyttet.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken fra IKEA ble montert av Montera AS i juni 2024. Kvittering på kjøkken og montering foreligger. Glassplate er montert av Solberg Glass AS i august 2024, og faktura foreligger. Lekting av tak, oppføring av nye innvendige vegger og montering av gipsplater i tak er utført av familiemedlem som er utdannet tømrer og bygningsingeniør, med hjelp fra selger. Leiligheten er sparklet og malt av maler i juli 2024. Parkett ble lagt av familiemedlem som er utdannet tømrer og bygningsingeniør, med hjelp fra selger. Vegg-til-vegg-teppe ble lagt av gulvlegger juli 2024. Rør til radiator er midlertidig pluggert av rørlegger. Radiator er demontert og oppbevart i boden, og har ikke vært i bruk i vår eiertid. Radiator kan ettermonteres.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, 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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? En kontrollmåling utført 06.05.2024 av takstmann og bygningsingeniør bekreftet at leilighetens interne bruksareal er på 38 m².

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Forslag om omregulering for Tjuvholmen Allé 1–5 med formål å «øke tillatt bruksareal på eksisterende bebyggelse ved påbygging på tak med inntil 800 m²». Høringsperiode: 02.03.26–20.04.26. Det er sendt varsel om anleggsarbeider i Tjuvholmen Allé, med planlagt sluttfrist 01.05.26. Nabovarsel om oppgradering av Tjuvholmen Allé 1–5 med forventet ferdigstillelse 01.09.26.

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

Eventuell kommentar: Det er utarbeidet en egen dokumentasjonsmappe som inneholder blant annet kvitteringer, produktinformasjon og annen relevant dokumentasjon, som kan fremlegges for kjøper.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0058/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Vilde Wee

Dato

2026-03-26

Navn

Sander Eiksund Fosshaug

Dato

2026-03-26

Identifikasjon



Vilde Wee

Identifikasjon



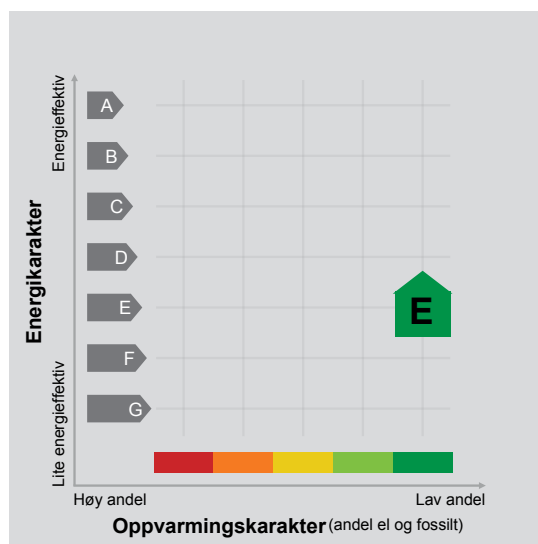
Sander Eiksund Fosshaug



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

ENERGIATTEST

Adresse	Tjuvholmen allé 4
Postnummer	0252
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81803579
Bruksenhetsnummer	H0506
Merkenummer	4f7fde5e-8245-434f-9489-1af03f0cc8fc
Dato	03.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Redusér innnetemperaturen

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Følg med på energibruken i boligen

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tjuvholmen allé 4
Postnummer: 0252
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0506
Dato: 03.02.2024 10:40:23
Energimerkenummer: 4f7fde5e-8245-434f-9489-1af03f0cc8fc

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 210
Bruksnummer: 33
Seksjonsnummer: 25
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81803579

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

**BORI BBL**

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

Generert 23.02.26
Vår ref.: 4171 / 25
Meglers ref.: 13-0058/26

Boligopplysninger

Seksjon	25	Bolignr	H0506
Boligselskap	4171 Sameiet Tjuvholmen alle 4-6	Etasje	5.etg
Adresse	Tjuvholmen allé 4, 0252 OSLO	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Sander Eiksund Fosshaug, Vilde Wee	Bygningstype	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Restanse pr 23.02.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	5 230	5 230	5 230	5 230	5 230	5 230
Vedlikehold	287	287	287	287	287	287
Total	5 517	5 517	5 517	5 517	5 517	5 517

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4171 Sameiet Tjuvholmen alle 4-6 (orgnr. 892054932)
Antall enheter	50
Styrets e-post	tjuvholmen4@borimail.no
Styreleder	Sjur Høydahl (90585580)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 83419551)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	210/33
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Styregodkjenning Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 610,00
Formue	kr 16 468,00	Utgifter	kr 8,00

Merknader

Det er ikke knyttet parkeringsseksjoner på Tjuvholmen til boligseksjoner i Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 12

Kabel-tv og bredbånd: Sameiet har avtale med Telenor Norge AS om grunnpakke TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd rettes til Telenor kundeservice <http://www.telenor.no> eller telefon 915 09000.

Vaktmestertjeneste: Vaktmestertjeneste leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftscentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og eventuelle lignende hendelser. Driftscentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8. Boligperm: Se <http://www.tjuvholmendrift.no> for praktisk informasjon. Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboerne på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt generelle spørsmål. Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, samt en effektiv oppfølging av henvendelsen. Vakttelefon 23 11 89 99, e-post: drift@tjuvholmen.no

Beboer- og utleieskjema skal fylles ut og sendes til styret, med kopi til forretningsfører i forbindelse med overtakelse eller utleie av seksjon.



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefonid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 406
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 406
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 725
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 780
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	kr 2 750
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 1 300
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 200
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 380
Kun boligopplysninger	kr 2 340
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 2 000

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

VEDTEKTER

(Vedtatt på stiftelsesmøte 16.11.2007)
(endret i ord. årsmøte 14.6.2021)
(endret i ord. årsmøte 14.6.2023)
(endret i ord. årsmøte 23.5.2024)
(Sist endret i ord. årsmøte 5.5.2025)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen Alle 4-6 – Tjuvholmen (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210 bnr. 33 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 49 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

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

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

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Hvis eier av boligseksjonen ikke respekterer begrensningen i utleietid kan Sameiet, ved styret, iverksette nødvendige tiltak for å besørge boligseksjonen tvangssolgt.

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

Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut politen dekkes av næringsseksjonene.

§ 3 Felleskostnader

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

og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene.

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

Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare betjener næringsseksjonen
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonen/næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonen
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av næringsseksjonen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Ytre vedlikehold av veggflater og butikkfasader for næringsdelen, herunder egne inngangsdører og utstillingsvinduer med omramming
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen

Med "næringsdelen" menes de fellesarealer som naturlig hører til næringsseksjonen. Tilsvarende definisjon gjelder for "boligdelen".

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare betjener boligseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av boligseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Ytre vedlikehold av veggflater for boligdelen med balkonger og terrasser, herunder også egne inngangsdører og vinduer med omramming
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk. For eventuelle gasspeiser måles forbruket ved timemålere. Ved eventuell innsetting av gasspeiser med større brennere enn standard ved levering av seksjonene, skal det korrigeres for økt gassbruk ved bruk av tilleggsfaktor som bestemmes av Sameiet.

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser

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

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader

- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- TI-kostnader

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

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

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

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. I Sameiets første styre har 2 av medlemmene en funksjonstid på ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

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

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning.
3. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
4. velge styremedlemmer.

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

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

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer en skjerping av næringsseksjonenes kostnadsansvar i forhold til § 3 annet ledd kan bare vedtas med næringsseksjonenes tilslutning. Endring av § 1 siste avsnitt krever tilslutning fra Pluss-seksjonene for å anses vedtatt.

§ 7 Revisjon og regnskap

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

Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørslar. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/området arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen. Det kreves i tillegg forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak som skal foretas inne på den enkelte seksjon. Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

Bygningsmessige arbeider inne på de enkelte seksjoner som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Denne bestemmelse (§ 9 annet avsnitt) gjelder ikke for næringsseksjonen.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er å jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

Eierne av næringsseksjonen har for egen kostnad rett til å sette opp reklameskilt, logoer og lignende for sin virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram.

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket. Videoovervåking av sameiets fellesområder er tiltatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger som hæververk, tyveri og vold i sameiets fellesområder. Det er styret som administrerer overvåkingen og Datatilsynets retningslinjer om lagringstid, innsyn, skilting osv vil bli fulgt opp av styret.

§ 11 Pålegg om salg - tvangssalg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens, eller hans leietagers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens eller hans leietagers oppførsel, til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27. Styret kan også, ved denne type mislighold, pålegge boligseksjonseier å heve leieavtalen med leietaker.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 13 Sanskjoner

Brudd på sameiets HMS bekreftet av Securitas, Core Security eller Tjuvholmen drift (helse, miljø og sikkerhet), som påfører sameiet ekstra kostnader i form av utrykninger fra vaktelskap, opprydding, og behov for ekstra renhold av fellesarealer, vil uavkortet bli krevet dekket av den ansvarlige seksjonseier. Tilsvarende gjelder dersom seksjonene er utleid, og bruddet kan tilbakeføres til bruker.

SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 4-6

Org.nr.: 892 054 932

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært årsmøte den 7.mai 2018 og 25.april 2019 og 14. juni 2021 og 29.juni 2022 og 20.juni 2023. (Sist endret på ordinært årsmøte 5.mai 2025)

Tjuvholmen

Sameiet Tjuvholmen Alle 4-6
c/o BORI, Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 4-6**

1. Innledning

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

2. Fellesarealer

- 2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter/dører til garasjeanlegg).
- 2.2. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe eller kaste sigaretter i bakgård og foran hovedinngang. (Askebeger skal benyttes).
- 2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes i papircontainere i søppelrommet.
- 2.4. I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger og inngangspartier skal ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Personlig utsmykning av fellesarealer er ikke tillatt. Dørmatter må plasseres på innsiden av egen inngangsdør.
- 2.5. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.6. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer må behandles av årsmøtet.
- 2.7. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.
- 2.8. Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig å holde terrassen ryddig. Møbler skal settes på plass etter bruk. Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre gjenstander på fellesterrassen. Pkt. 6 vedr. ro og orden gjelder også for bruk av takterrasse.

- 2.9. Ved bruk av takterrassen kan hver boenhet invitere inntil 2 gjester som ikke tilhører sameiet. Takterrassen skal ikke benyttes til å avholde private arrangementer med flere sameiere eller gjester. Det vil ikke bli gitt dispensasjon til dett og brudd på dette vil bli behandlet i tråd med sanksjonsbestemmelsene.
- 2.10. Det tas som en selvfølge at brukere av terrassen ikke kaster avfall eller annet hverken på fellesterrassen, eller på naboers fellesareal/terrasser. Brukere plikter å rydde etter seg, og for øvrig medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Jfr. pkt. 15.2.
- 2.11. Takterrassen overvåkes med kamera og adgangssystem med nøkkelbrikke for tilgang til takterrassen. Sameierne gir etter husordensreglene sitt samtykke til video overvåkning. Opptak og oppbevaring av videoovervåkning må være i tråd med gjeldende lovbestemmelser.

3. Balkonger

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.
- 3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper, klær og tøy må ikke ristes, henges over rekkverk eller tørkes på balkonger eller ut fra vinduer.
- 3.3. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, pappkartonger, sykler o.l. på balkongene. Se også vedtektenes § 10.
- 3.4. Det er ikke tillatt å grille på balkongene i henhold til gjeldende vedtekter.
- 3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerd, dog kan styret gi dispensasjon i spesielle tilfeller. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6. Maling av vegger og tak innenfor seksjonseiers balkong er ikke tillatt.
- 3.7. Installering av boblebad og lignende på balkong er ikke tillatt.

4. Utleie

- 4.1. Utleie av seksjoner skal ikke være til skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte for de øvrige seksjonseiere, jf. lov om eierseksjoner.
- 4.2. All utleie skal skje i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og husordensregler for sameiet.

Sameiere som selv, eller gjennom andre, forestår korttidsutleie, forplikter seg til uoppfordret å rapportere reell utleiehistorikk til styret ved å sende en oversikt til tjuvholmen4@gmail.com innen den 30. i hver måned.

Oversikten skal inneholde navn på seksjonseier samt antall døgn seksjonen har vært utleid.

Ansvar for korrekt og rettidig rapportering påhviler den enkelte seksjonseier.

- 4.3. Ved brudd på bestemmelsene i pkt. 4.1. og 4.2. kan styret begjære seksjonen tvangssolgt i henhold til anvisningene i eierseksjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.
- 4.4. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig for skader, slitasje, tilgrising osv.

leietaker/fremleietaker påfører fellesarealene.

- 4.5. Styret gis fullmakt til å pålegge en boligseksjonseier å bringe leieforhold til opphør dersom seksjonen leies ut til selskap (meglere) med kortidsutleie av leiligheter som forretningsvirksomhet, benyttes i strid med eiendommens reguleringsformål (boligformålet) eller er i generelt brudd med sameiets vedtekter eller husordensregler. Utleie av boliger til selskaper eller personer som kun benytter seksjonen til videre frem utleie, er å anse som /sidedilt med næringsvirksomhet.

5. Leiligheter

- 5.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
- 5.2. Plumbo el. må ikke benyttes ved tett avløp da dette tærer på platen. Ta kontakt med vaktmester (Tjuvholmen Drift) ved tett avløp.
- 5.3. Det er ikke tillatt å lufte fra leilighetene ut til felles ganger, eller forlate utgangsdøren åpen til sjenanse for andre seksjoner.

6. Ro og orden

- 6.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.
- 6.2. I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 6.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer. Dog må ovennevnte punkt. 6.1 og 6.2 overholdes.
- 6.4. Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 til 18.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til 16.00.
- 6.5. Ingen støy eller sjenerende bygningsaktiviteter skal foregå på søndager og / eller helligdager. På andre merkedager skal det ikke utføres sjenerende håndverksmessige arbeider.
- 6.6. Mating av fugler samt montering av fuglebrett/kasser er ikke tillatt fra balkonger eller andre utvendige fellesområder.

7. Skilt, oppslag ol.

- 7.1. Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres. Dersom ovennevnte ikke er fulgt opp innen rimelig tid, kan styret gjøre bestillinger på seksjonseiers regning.
- 7.2. Private oppslag utvendig eller innvendig kan kun henges opp av seksjonseiere og tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle. Oppslag må merkes med dato og fjernes innen 4 uker. Felles informasjon gitt fra styret til beboerne på oppslagstavle blir hengende frem til styret tar oppslaget ned.

8. Bredbånd og antenneanlegg

- 8.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 8.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabolantenner o.l. utenfor leilighetene samt på balkonger.

9. Sjøppel og avfall

- 9.1. Sjøppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne i søppelrommet i samsvar med merket sorteringssystem. Sjøppel på takterrasse må også medbringes. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at vi ikke får unødig forurensning og lukt i anleggene.
- 9.2. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall, sigarettneiper eller annet farlig avfall i containerne, på underliggende balkonger, fellesområder, andres eiendom eller i bakgård.
- 9.3. Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

10. Boder

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

11. Brannsikkerhet

- 11.1. Beboer er ansvarlig for å besørge brannsikkerhet i egen bolig og fellesarealer.
- 11.2. Beboer plikter å gjøre seg kjent med brannslukningsutstyret og instruksene i Boligpermen. Se nettsiden <http://boligperm.fdvweb.no/>
- 11.3. Seksjonseier har ansvar for at brannslukningsapparat i leiligheten kontrolleres årlig og er vedlikeholdt.
- 11.4. Seksjonseier har ansvar for at røykvarsler i leiligheten kontrolleres og batteri skiftes årlig.

12. Dyrehold

- 12.1. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til påtakelig sjenanse for naboene.
- 12.2. Dyreeier må ta behørig hensyn til renhold og hygiene.
- 12.3. Styret vil kun vurdere skriftlige og vel begrunnede klager på overtredelse av pkt. 12.1. og 12.2.

13. Trygghet

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

- 13.2. Det er ikke tillatt å slippe inn personer du ikke kjenner via calling-anlegget, eller via hovedinngangsdører.
- 13.3. Elektroniske nøkkelkort til sameiet kan ikke lånes bort da disse er personlige og må bestilles via Securitas på Tjuvholmen via Boligperm eller på e-post drift@tjuvholmen.no Ved utleie, må leietaker ha eget nøkkelkort. Dette gjelder også ved korttidsutleie.

14. Meldeplikt

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

15. Sanksjoner

- 15.1. Seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller seksjonseiernes eiendeler utført av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 15.2. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.
- 15.3. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk, støy og overtredelser av husordensreglene eller sameiets vedtekter kan belastes seksjonseier av husstand som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc. Utrykking av Securitas (el. tilsvarende) som avdekker støy og husbråk i tidsrommet 23-07, belastes seksjonseier med et gebyr på kr. 8000,- som dekker utgifter til merarbeid for styret, utrykking, oppfølging og annen klagegang. Gebyret faktureres av forretningsfører.
- 15.4. Styret kan når som helst forlange en logg på utlevering av nøkkelbrikker og utleiehistorikk fra en sameier. Mottas ikke dette på oppfordring, anses det som et brudd på husordensreglene
- 15.5. Et gjentagende brudd på husordensreglene innenfor et kalenderår og tilhørende klager fra styret vil resultere i et gebyr for behandling på kr 8000. Beløpet øremerkes til en vedlikeholds konto for sameiet.

16. Sykler

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

17. Endringer

- 17.1. Årsmøtet kan med rent flertall (50 %) av de avgitte stemmer i årsmøtet endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

Innkalling til ordinært årsmøte 05.05.2025 for Sameiet Tjuvholmen Alle 4-6.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Avstemming åpnes kl 15.00 mandag 5. mai.

Avstemmingen stenges kl. 16.00 tirsdag 6. mai

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå digitalt og det stemmes på alle sakene samtidig. Stemmegiverne får stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, som personlige linker.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 6.1 Tillegg vedtektenes § 2, nytt 6.ledd - Tilgang forsikringspolise

Sak 6.2 Vedtektsendring § 7. nytt 2. ledd Innsyn regnskap

Sak 7: Valg av revisor

Sak 8: Etablering av balkonger i bakgården v/Eirik Moe

Sak 9: Bytte Dørlås med 6 siferet kode v/ Hanne Snipen

Sak 10: Forslag til endring av husordensreglene, nytt pkt. 4.5 v/styret

Sak 11: Forslag til endring av punkt 4.2, husordensreglene i sameiet Tjuvholmen Allé 4-6 v/styret

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Sjur Høydahl velges til møteleder. Bjørn Bratt-Aanensen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Styret har arbeidet med følgende saker gjennom året:

- * Håndhevet vedtekter og husordensregler
- * Billag, budsjetter, regnskap og forhandling av fellesutgifter.
- * Forhandling av avtaler med underleverandører
- * Behandling av klager av brudd på HMS
- * Generelt vedlikehold og renhold
- * Deltagelse i vaktmestertjenester med opprydding og rutiner.
- * Påvirket Selvaag Eiendom i å bytte leietaker i lokalet til «Tjeld» etter mye klager.
- * Gjennomført oppussing av alle korridorene.
- * Planlegging av resterende vedlikehold. Takterrasse, baktrapp, vask fasade, inngangsparti.
- * Arbeid med å regulere utleie og næringsvirksomhet.
- * Forberedet og behandlet saker til årsmøte og styremøter.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 773 169 (mot budsjett 3 518 181)

Utgifter: 3 613 240 (mot budsjett 3 288 202)

Resultat: 198 542 (mot budsjett 229 979)

Felleskostnadene er som budsjettet. Avregningen mot næring reduserer felleskostnadene for næring, slik at næring får et 0 resultat.

Andre inntekter er 3. kapitalinnkallinger som ikke var budsjettet.

Kostnader er stort sett som budsjettet, med unntak av vakthold der det er investert i kamera, samt noe større vedlikehold enn budsjettet.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 120.000 ex Arbeidsgiveravgift

Sak 5: Personvalg

Styrets formann står på valg for 2 nye år.

Det har ikke kommet inn forslag til ny kandidat.

Styrets formann stiller seg til disposisjon i 2 nye år.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Sjur Høydal

Sak 6.1 Tillegg vedtektenes § 2, nytt 6.ledd - Tilgang forsikringspolise

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §2, nytt 6. ledd:

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

Ny bestemmelse inntas i vedtektene ★ **Styrets innstilling**

Tillegg vedtektenes § 2, nytt 6. ledd "Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene." Styret er for forslaget.

Sak 6.2 Vedtektsendring § 7. nytt 2. ledd Innsyn regnskap

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 7, nytt 2. ledd

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene.

For å sikre at det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Se vedlegg sak 6.1

Ny bestemmelse inntas i vedtektene ★ **Styrets innstilling**

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

Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørslar.

Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

Styret er for forslaget.

Sak 7: Valg av revisor

Vår revisor har avsluttet sin virksomhet

Tilbud fra ny revisor er innhentet av BORI. tilbudet reduserer kostnaden fra 12000 til 6000.-

Styret anbefaler dette og velger ny revisor.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

SLM revisjon, Lillestrøm velges som sameiets nye revisor fra og med regnskapsåret 2025.

Sak 8: Etablering av balkonger i bakgården v/Eirik Moe

Til styret i Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Det vises til det kommende årsmøtet 5.5 og anledning til å spille inn saker som ønskes behandlet. Vi ønsker overfor styret og resten av sameiet å foreslå mulighet for etablering av balkong i endeleilighetene (22-XX-1) i Tjuvholmen allé 4 utfra det som i dag er soveromsvinduer som vender inn mot bakgården. Dette er allerede gjort med en markterrasse i 2. etasje (Attraktiv og gjennomgående 3-roms selveier i 2. etg m/markterrasse. 2 franske balkonger. Heis. Felles solrik takterrasse | FINN.no).

Foruten verdøkning vil dette øke bokvaliteten for de angjeldende enhetene betraktelig, da de «franske balkongene» som i dag er vendt mot Tjuvholmen allé i disse leilighetene er for smale til å oppholde seg på. Etablering av balkong vil også gi økt sikkerhet i form av ekstra rømningsvei ut fra soverom. Øvrige rømningsmuligheter befinner seg i dag i den motsatte enden av de angjeldende leilighetene.

Ved å gjøre det på baksiden av bygget unngår man fasadeendring, samt at solforholdene av denne delen av bygget er gode/sørøstvendt. Øvrige enheter i bygget som vender mot bakgården har allerede balkonger eller markterrasse. Det ser også ut til at de aller fleste leiligheter i øvrige bygninger i gårdsrommet har balkonger som vender inn mot samme bakgård. Å installere balkong i de enkelte leilighetene vil også skape mindre friksjon med tanke på bruken av sameietsfellesterrasse. Å øke bokvaliteten i disse leilighetene vil også bidra til at beboerne blir værende lenger, og redusere utskiftninger til fordel for bomiljøet.

For å ivareta byggets helhetlige arkitektoniske formspråk og kvalitet, har vi innhentet en illustrasjon fra Mad som har tegnet bygget. Som det fremkommer legges det opp til at balkongene har likt design, vil utføres med samme materialvalg, og ikke vil overstige målene til de balkongene som vender ut mot bakgården i dag.

Det understrekes at dersom forslaget går igjennom så vil alt ansvar for gjennomføring og økonomiske kostnader knyttet til prosjektet utelukkende bæres av de enkelte seksjonseierne som ønsker å bygge balkong. Dette inkluderer alle forhold knyttet til både oppføring, prosjektering, søknadsprosessen overfor kommunen og det løpende vedlikeholdet av balkongene. Forslagstillerne vil organisere seg i en sammenslutning med felles ansvar overfor entreprenør og tredjeparter. Hverken styret eller sameiet som sådan vil følgelig ikke bære noe ansvar i prosjektet, men vil selvfølgelig bli løpende orientert om fremgangen underveis. Det vil videre legges frem en detaljert gjennomføringsplan for styret som er utarbeidet av ansvarlig entreprenør for å sikre at oppføringen av balkongene skjer på en fullt ut forsvarlig måte uten å prege øvrige bygningstekniske forhold ved bygget. Seksjonseierne som bygger balkong forplikter seg naturligvis til de generelle vedtekter og retningslinjer som gjelder for balkonger i bygget.

Vedlegg: Illustrasjon fra Mad (vedlagt)

Mvh

Eirik Moe

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Forslaget er nedstemt av sameiet i 2024 og er vel begrunnet.

Det er ikke noen nye argumenter i forslaget som beskriver tiltaket, kostnader, garantier for gjennomføring, økonomiske garantier, ansvar, beskrivelse fra eller utnevnt ansvarlig entreprenør eller hvilke følger tiltaket påfører sameiet og naboer ved gjennomføring. Styret stiller seg derfor negativt til forslaget som i 2024, og stemmer innsenders forslag ned.

Insenders forslag

Sameiet beslutter anledning for seksjonseierne av endeleilighetene i Tjuvholmen allé med nr 22-XX-1 (etg3-9) å etablere balkong ut mot bakgården, i tråd med vedlagte illustrasjon fra

Mad. Gjennomføringen av prosjektet skal basere seg på en detaljert og kvalitetsikret plan utarbeidet av ansvarlig entreprenør som legges frem for styret for dialog og samarbeid om nødvendige endringer.

· Alle kostnader knyttet til oppføring, prosjektering, søknadsprosess hos kommunen og vedlikehold av balkong dekkes utelukkende av de seksjonseierne som etablerer balkong. Sameiets gjeldende vedtekter og retningslinjer vil gjelde for de nye balkongene. Hverken styret eller sameiet som sådan vil bære noe ansvar i oppfølgingen av prosjektet, men vil bli løpende orientert om fremgangen i prosjektet.

Sak 9: Bytte Dørlås med 6 siferet kode v/ Hanne Snipen

Som eier av 22-3-7 ønsker jeg å fremme følgende sak på årsmøtet vedrørende forslag til endring av adgangskontrollen:

Jeg foreslår at dagens løsning med både chip og kode på inngangsdøren ved gaten erstattes med en ren kodeløsning. En sekssifret kode vil gi tilstrekkelig sikkerhet, forutsatt at den ikke deles med uvedkommende.

Begrunnelsen for forslaget er at adgangschiper ofte går tapt eller tas med når beboere flytter ut, noe som øker risikoen for uvedkommende tilgang. I tillegg krever administrasjon og utskifting av chipper betydelig oppfølging fra Tjuvholmen Drift. Ved å utvikle chip-systemet reduseres både sikkerhetsrisikoen og det administrative arbeidet og kostnader knyttet til registrering og oppfølging av chipper.

Jeg ber årsmøtet vurdere dette forslaget til en mer effektiv og sikker adgangskontroll.

Styrets instilling ★ **Styrets innstilling**

Forslaget er nedstemt av sameiet i 2024 og er vel begrunnet.

Tjuvholmen har innført felles nøkkel og brikke systemet og sameiet må følge dette. Personlige brikker som kan sperres ved misbruk eller kommer på avveie, eller gir tilgang til flere steder er standard for Tjuvholmen av samme årsak, slik at adgang og personkontroll kan opprettholdes av Securitas. Det samme gjelder dørene i sameiet som enhetlig skal ha nøkkellås. Sameiet er forpliktet til å ha denne standarden og har i tillegg oppgradert brikke systemet for 220.000 i 2024. Et kodelås system administrert av hver enkelt sameier undergraver det etablerte låse systemet og sikkerheten i sameiet. Styret stemmer ned innsenders forslag

Innsenders forslag

Jeg ber årsmøtet vurdere dette forslaget til en mer effektiv og sikker adgangskontroll.

Sak 10: Forslag til endring av husordensreglene, nytt pkt. 4.5 v/styret

Forslag til endring av husordensreglene i Sameiet Tjuvholmen Allé 4–6, nytt punkt 4.5

Styret fremmer forslag om endring av husordensreglene for å bedre ivareta sameiets drift og forvaltningsmessige interesser.

Sameiet har siden etableringen stått overfor betydelige utfordringer knyttet til utleie og såkalt «utlån» av leiligheter, særlig i enkelte seksjoner som i hovedsak benyttes som investeringsobjekter.

Utfordringene omfatter blant annet hærverk, innbrudd, økt slitasje på bygningsmasse og fellesarealer, skadeverk, støy og husbråk, økte driftskostnader, betydelig administrativ oppfølging, straffbare handlinger samt annen uønsket adferd. Problemene er i stor grad knyttet til seksjoner som leies ut gjennom profesjonelle aktører med utleie som næringsvirksomhet, samt seksjonseiere som driver utleie i strid med gjeldende bestemmelser i sameiets vedtekter og den lovpålagte grensen på 120 dager for korttidsutleie.

Sameiet Tjuvholmen Allé 4–6 er regulert til boligformål og er forsikret i samsvar med dette formålet. Eiendommen tilfredsstillende ikke de krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS) som stilles til virksomheter innen hotell drift eller annen overnattingsvirksomhet. Den pågående utleievirksomheten er videre ikke i samsvar med flertallets ønske, slik det er kommet til uttrykk i vedtak som begrenser korttidsutleie til maksimalt 60 dager per år.

Begrunnelse for endringsforslaget:

Eierseksjonsloven regulerer seksjonseierens rettigheter og råderett over egne seksjoner. En seksjonseier kan ikke overføre større rettigheter til en leietaker eller fremleietaker enn det han eller hun selv besitter. Dette innebærer at en boligseksjon ikke kan anvendes til næringsformål. Brudd på denne bestemmelsen kan i alvorlige tilfeller gi grunnlag for tvangssalg av seksjonen.

Videre fremgår det av loven at dersom korttidsutleie skjer i strid med vedtektene eller lovens regler, og dette medfører økonomisk tap for sameiet – herunder økning i forsikringspremie, gebyrer fra offentlige myndigheter eller andre dokumenterbare kostnader – kan sameiet kreve disse tapene erstattet av den eller de ansvarlige seksjonseierne.

Styret har foretatt en helhetsvurdering av virksomheten og anser denne som uforenlig med boligformålet som ligger til grunn for sameiets regulering. Det foreligger ingen garantier for at aktuelle seksjonseiere vil kunne dekke påført økonomisk tap eller merkostnader som følge av utleievirksomheten.

Det er allerede konstatert en risikoøkning som isolert sett medfører en forventet økning i

sameiets forsikringspremie på om lag 30 %. I tillegg stilles det vesentlig strengere krav til bygningsmassen dersom denne skal anvendes til overnattingsvirksomhet.

Det presiseres at reguleringen kun gjelder boligseksjonene i sameiet.

Nytt pkt 4.5 i husordensreglene ★ **Styrets innstilling**

«Styret gis fullmakt til å pålegge en boligseksjonseier å bringe leieforhold til opphør dersom seksjonen leies ut til selskaper (meglere) med korttidsutleie av leiligheter som forretningsvirksomhet, benyttes i strid med eiendommens reguleringsformål (boligformålet) eller er i generelt brudd med sameiets vedtekter eller husordensregler. Utleie av boliger til selskaper eller personer som kun benytter seksjonen til videre frem utleie, er å anse som / sidestilt med næringsvirksomhet.»

Styret er for forslaget.

Sak 11: Forslag til endring av punkt 4.2, husordensreglene i sameiet Tjuvholmen Allé 4-6 v/styret

Forslag til endring av husordensreglene i Sameiet Tjuvholmen Allé 4–6

Styret fremmer forslag om endring av husordensreglenes punkt 4.2, samt om innføring av nytt punkt 4.5, (se sak 10) for å bedre sikre etterlevelse av vedtektenes § 2, fjerde ledd, som begrenser korttidsutleie til maksimalt 60 dager per år.

Sameiet har krav på en løpende oversikt over utleieaktivitet knyttet til korttidsutleie. Praksisen knyttet til rapportering av slik utleie fremstår i dag som svært mangelfull eller helt fraværende.

Manglende rapportering gjør det utfordrende for styret å ivareta sitt ansvar for å håndheve sameiets vedtekter, og bidrar i tillegg til å undergrave både vedtekter og husordensregler.

Forslag til ny ordlyd i punkt 4.2 i husordensreglene ★ **Styrets innstilling**

«All utleie skal skje i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og husordensregler for sameiet.

Sameiere som selv, eller gjennom andre, forestår korttidsutleie, forplikter seg til uoppfordret å rapportere reell utleiehistorikk til styret ved å sende en oversikt til tjuvholmen4@gmail.com innen den 30. i hver måned.

Oversikten skal inneholde navn på seksjonseier samt antall døgn seksjonen har vært utleid.

Ansvar for korrekt og rettidig rapportering påhviler den enkelte seksjonseier.»

Styret er for forslaget.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 281 001	3 206 825	3 518 181	3 943 300
Annen driftsinntekt	2	492 168	896 352	0	0
Sum driftsinntekter		3 773 169	4 103 177	3 518 181	3 943 300
Kostnader					
Lønnskostnad	3	136 920	141 423	137 229	136 920
Konsulenttjenester	4	462 298	810 244	372 085	474 752
Rep og vedlikehold	5	2 474 691	822 869	2 260 643	2 485 500
Forsikringer		193 400	158 667	154 000	250 700
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		0	265 049	0	0
Energi og fyring		0	650 161	0	0
Kabel-TV og telefoni		264 689	244 830	274 745	282 875
Driftskostnader	6	57 812	145 468	82 500	92 500
Leiekostnader		0	18 548	0	0
Andre driftskostnader	7	23 430	992	7 000	3 000
Sum driftskostnader		3 613 240	3 258 250	3 288 202	3 726 247
Driftsresultat før finansposter		159 930	844 926	229 979	217 053
Finansielle poster					
Finansinntekt		38 613	18 785	0	0
Sum finansposter		38 613	18 785	0	0
Årsresultat		198 542	863 711	229 979	217 053
Overført til annen egenkapital	8	198 542	863 711	0	0
Sum disponering		198 542	863 711	0	0

Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		133 066	139 850
Kundefordringer		48 000	360 031
Andre fordringer		257 892	58 834
Bankinnskudd, kasse o.l.		807 096	651 884
Sum omløpsmidler		1 246 054	1 210 599
SUM EIENDELER		1 246 054	1 210 599

Balanserapport 2024 for Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	913 740	776 045
Sum egenkapital		913 740	776 045
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 063	430 804
Annen kortsiktig gjeld	9	237 251	3 750
Sum kortsiktig gjeld		332 314	434 554
Sum gjeld		332 314	434 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 246 054	1 210 599

Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Sjur Høydahl
Styrets leder

Maud Sofia Minothi Høydahl
Styremedlem

Bjørn Harald Bratt-Aanensen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	2 924 452	2 658 529	2 924 381	3 350 000
Felleskostnader næring	490 500	445 000	490 500	490 000
Vedlikeholdsfond	103 300	103 296	103 300	103 300
Avregning felleskostnader	-237 251	0	0	0
Sum felleskostnader	3 281 001	3 206 825	3 518 181	3 943 300

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	492 168	896 352	0	0
Sum andre driftsinntekter	492 168	896 352	0	0

Andre inntekter kr. 444.168 kapitalinnkalling 3/3, kr. 48.000 er gebyr ihht til brudd på vedtektene /husordensregler

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	120 000 16 920	124 503 16 920	120 000 17 229	120 000 16 920
Sum lønnskostnader	136 920	141 423	137 229	136 920

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

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	12 750	14 733	13 750	15 000
Forretningsførerhonorar	96 376	114 727	92 085	101 002
Andre forvaltningstjenester	0	16 169	12 500	10 000
Teknisk bistand	223 505	412 480	187 500	228 750
Vakthold	129 667	222 817	66 250	120 000
Annen fremmed tjeneste	0	29 319	0	0
Sum konsulent tjenester	462 298	810 244	372 085	474 752

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	0	0	0	1 930
Vedlikehold bygg	374 303	131 478	28 750	16 820
Vedlikehold VVS	0	22 483	91 250	18 750
Vedlikehold elektro	255 137	336 493	25 000	40 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	68 977	0	0
Vedlikehold heis	17 303	73 632	33 750	38 750
Andre vedlikeholdskostnader	0	4 166	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	100 557	96 250	0
Vedlikehold brannsikring	9 079	75 084	26 250	26 250
TI kostnader	1 818 869	0	1 959 393	2 343 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	2 474 691	822 869	2 260 643	2 485 500

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen.

Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial, som deretter avregnes mot faktiske kostnader pr 31.12 hvert år.

Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS gir en god oversikt over hvilke kostnader som sameiet betaler for. (Avregningen ligger med i innkallingen.)

For regnskapet 2023 er TI kostnaden fordelt ut på konti.

For regnskap 2024, budsjett 2024 og budsjett 2025 er TI kostnaden på egen konto.

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	40 149	0	0
Renholdstjenester	57 812	74 979	82 500	92 500
Snøbrøyting/støing/feing	0	30 339	0	0
Sum driftskostnader	57 812	145 468	82 500	92 500

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	0	952	0	0
Verktøy og redskaper	0	773	0	0
Datautstyr og programvare	0	0	4 000	0
Annet driftsmateriale	809	-7 198	0	0
Lisenser/software	0	3 465	0	0
Kostnader tillitsvalgte	724	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Konstaterte tap på fordringer	18 897	0	0	0
Sum andre driftskostnader	23 430	992	7 000	3 000

Note 8 Opptjent egenkapital

	Bolig	Næring	Sameiet
Annen egenkapital IB	715 198	60 848	776 045
avgang/tilskudd		-60 848	-60 848
+ årets resultat	198 542		198 542
Annen egenkapital UB	913 740	0	913 740

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen kortsiktig gjeld	237 251	3 750
Sum annen kortsiktig gjeld	237 251	3 750

Annen kortsiktig gjeld er avregning 2024 næring

Arbeidskapital

	2 024	2 023
A. Arbeidskapital 01.01	776 045	-59 364
Næring 22/23 avregnet, trekkes ut	-60 848	-28 302
Årets resultat	198 542	863 710
B. Årets endring i arbeidskapital	913 740	776 045

* I UB arbeidskapital 2023 og IB arbeidskapital 2024 er resultatet for næring medtatt.

Arbeidskapitalen for 2024 er for kun bolig

Spesifikasjon av arbeidskapital

Omløpsmidler	1 246 054	1 244 553
- kortsiktig gjeld	332 314	468 508
= Arbeidskapital 31.12.	913 740	776 045

Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6
Fordelte kostnader 2024

Konto	Bolig	Næring	Totals
3600 - Generelle Felleskostnader	-2 924 452		-2 924 452
3601 - Felleskostnader næring		-490 500	-490 500
3625 - Vedlikeholdsfond	-103 300		-103 300
3648 - Avregning felleskostnader		237 251	237 251
3650 - Andre inntekter	-492 168		-492 168
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	107 640	12 360	120 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	15 177	1 743	16 920
6381 - Renholdstjenester	57 812		57 812
6590 - Annet driftsmateriale	726	83	809
6601 - Vedlikehold bygg	374 303		374 303
6603 - Vedlikehold elektro	255 137		255 137
6605 - Vedlikehold heis	17 303		17 303
6614 - Vedlikehold brannsikring	8 623	456	9 079
6616 - TI kostnader	1 631 525	187 343	1 818 869
6701 - Revisjon	11 437	1 313	12 750
6710 - Forretningsførerhonorar	86 449	9 927	96 376
6730 - Teknisk bistand	201 842	21 663	223 505
6735 - Vakthold	129 667		129 667
6870 - Kostnader tillitsvalgte	649	75	724
6950 - Kabel TV/bredbånd	264 689		264 689
7500 - Forsikringspremie	173 480	19 920	193 400
7770 - Bank og kortgebyrer	2 691	309	3 000
7830 - Konstaterte tap på fordringer	18 897		18 897
8050 - Renteinntekter bank	-19 608		-19 608
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	-4 360	-484	-4 844
8072 - Kundeutbytte	-12 702	-1 459	-14 161
8800 - Årsresultat	198 542	-	198 542

Sameiet Tjuvholmen alle 4-6 (H22)
1316
Sameiet Tjuvholmen alle 4-6 (H22)
49
1

Sameiet Tjuvholmen alle 4-6 (H22)

Beløp eks mva

Beskrivelse		Fra Tjuvholmen Infrastruktur		
		Sum	Bolig	TBRH
		1 818 868	1 527 062	291 805
6520	Arbeidsklær	783	702	81
6300	Leie av driftsentral	23 441	21 027	2 413
6710	Forvaltning	32 135	28 826	3 309
6760	Konsulent tjenester	8 522	7 644	877
6600	Bygningmessig vedlikehold	93 980	84 280	9 700
6601	Vedlikehold nytt utstyr	2 540	2 279	262
6650	Vedlikehold VVS	5 973	5 157	816
6652	Vedlikehold EI	64 566	58 017	6 549
6716	FDV - dokumentasjon			
6640	Vedlikehold Heis	138	124	14
6651	Ventilasjon	22 761	15 884	6 877
6360	Renhold	9 418	8 831	588
6340	Elektrisitet	99 256	74 728	24 528
6321	Renovasjon	47 744	13 377	34 367
6717	Energiforvaltning	1 370	1 229	141
6330	Vaktmester	43 595	37 272	6 323
7500	Forsikring	9 153	8 210	942
6320	Vann avgift	205 559	152 556	53 003
6320	Off.Avgifter	24 180	24 180	
6930	Drift Alarm	22 240	20 143	2 097
6350	Kjøling			
6345	Fjernvarme	457 968	386 245	71 723
6335	Snømåking	37 282	33 444	3 839
6380	Vakthold	174 150	156 219	17 930
6605	Skadedyrbekjempelse	1 141	1 024	118
6610	Eiendomsskatt			
6610	Uteareal	61 167	54 869	6 298
6420	Kabel TV			
6655	Brann og beredskap	52 153	45 851	6 302
6715	Forvaltning Teknisk			
6800	Kontor rekvisita fra TI			
6720	Honorar revsjon	1 930	1 731	199
5330	Styrehonorar	2 502	2 244	258
6900	Tele data	16 236	14 564	1 672
7790	Annen kost/kantinedrift	-7 196	-6 459	-736
6765	Driftsavtale honorar	304 181	272 863	31 318

4171 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Bratt-aanensen, Bjørn Harald 2025-04-10

Identifikasjon

 Bratt-aanensen, Bjørn
Harald

Navn Dato
Høydahl, Maud Sofia Minothi 2025-04-14

Identifikasjon

 Høydahl, Maud Sofia
Minothi

Navn Dato
Høydahl, Sjur 2025-04-14

Identifikasjon

 Høydahl, Sjur



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

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 198.542. 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 16. april 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Forslag til vedtak

- Til:** Årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen Alle 4-6
- Fra:** Tjuvholmen F2 Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS
- Dato:** Forslag til ordinært årsmøte
- Sak:** Vedtektsendring § 2. nytt 6.ledd Tilgang forsikringspolise
Vedtektsendring § 7. nytt 2. ledd Innsyn regnskap

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F2 Næring AS («F2-H22») som igjen eier en næringsseksjon i herværende sameie.

Sak 1: Tillegg vedtektenes § 2, nytt 6. ledd

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

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §2, nytt 6. ledd:

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

Sak 2: Tillegg vedtektenes § 7, nytt 2. ledd

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

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §7, nytt 2. ledd:

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

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

4171 Sameiet Tjuvholmen Alle 4-6

Protokoll for ordinært årsmøte 05.05.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 19 stemmer

"Styreleder Sjur Høydahl velges til møteleder. Bjørn Bratt-Aanensen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 21

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Styret har arbeidet med følgende saker gjennom året:

- * Håndhevet vedtekter og husordensregler
- * Billag, budsjetter, regnskap og forhandling av fellesutgifter.
- * Forhandling av avtaler med underleverandører
- * Behandling av klager av brudd på HMS
- * Generelt vedlikehold og renhold
- * Deltagelse i vaktmestertjenester med opprydding og rutiner.
- * Påvirket Selvaag Eiendom i å bytte leietaker i lokalet til «Tjeld» etter mye klager.
- * Gjennomført oppussing av alle korridorene.
- * Planlegging av resterende vedlikehold. Taktterasse, baktrapp, vask fasade, inngangsparti.
- * Arbeid med å regulere utleie og næringsvirksomhet.
- * Forberedet og behandlet saker til årsmøte og styremøter.

Styrets forslag - Vedtatt med 19 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 21
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 773 169 (mot budsjett 3 518 181)
Utgifter: 3 613 240 (mot budsjett 3 288 202)

Resultat: 198 542 (mot budsjett 229 979)

Felleskostnadene er som budsjettert. Avregningen mot næring reduserer felleskostnadene for næring, slik at næring får et 0 resultat.
Andre inntekter er 3. kapitalinnkallinger som ikke var budsjettet.
Kostnader er stort sett som budsjettert, med unntak av vakthold der det er investert i kamera, samt noe større vedlikehold enn budsjettert.

Styrets forslag - Vedtatt med 19 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 22
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 120.000 ex Arbeidsgiveravgift

Mot: 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 19
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 5: Personvalg

Styrets formann står på valg for 2 nye år.

Det har ikke kommet inn forslag til ny kandidat.
Styrets formann stiller seg til disposisjon i 2 nye år.

Styreleder (2 år)

Sjur Høydal **Valgt**

Totalt antall stemmer: 15

Styremedlem (2024-2026)

Maud Sofia Minothi Høydal (Valgt tidligere)

Styremedlem (2024-2026)

Bjørn Bratt-Aanensen (Valgt tidligere)

Sak 6.1 Tillegg vedtektenes § 2, nytt 6.ledd - Tilgang forsikringspolise

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §2, nytt 6. ledd:

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

Ny bestemmelse inntas i vedtektene - Vedtatt med 20 stemmer

Tillegg vedtektenes § 2, nytt 6. ledd "Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene." Styret er for forslaget.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6.2 Vedtektsendring § 7. nytt 2. ledd Innsyn regnskap

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 7, nytt 2. ledd

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

Se vedlegg sak 6.1

Ny bestemmelse inntas i vedtektene - Vedtatt med 17 stemmer

«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.» Styret er for forslaget.

Mot: 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 20
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 7: Valg av revisor

Vår revisor har avsluttet sin virksomhet
Tilbud fra ny revisor er innhentet av BORI. tilbudet reduserer kostnaden fra 12000 til 6000.-
Styret anbefaler dette og velger ny revisor.

Alternativ 1 - Vedtatt med 20 stemmer

SLM revisjon, Lillestrøm velges som sameiets nye revisor fra og med regnskapsåret 2025.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 21
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 8: Etablering av balkonger i bakgården v/Eirik Moe

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd.

Forslaget faller.

Til styret i Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Det vises til det kommende årsmøtet 5.5 og anledning til å spille inn saker som ønskes behandlet. Vi ønsker overfor styret og resten av sameiet å foreslå mulighet for etablering av balkong i endeleilighetene (22-XX-1) i Tjuvholmen allé 4 utfra det som i dag er soveromsvinduer som vender inn mot bakgården. Dette er allerede gjort med en markterrasse i 2. etasje (Attraktiv og gjennomgående 3-roms selveier i 2. etg m/markterrasse. 2 franske balkonger. Heis. Felles solrik takterrasse | FINN.no).

Foruten verdiøkning vil dette øke bokkvaliteten for de angjeldende enhetene betraktelig, da de «franske balkongene» som i dag er vendt mot Tjuvholmen allé i disse leilighetene er for smale til å oppholde seg på. Etablering av balkong vil også gi økt sikkerhet i form av ekstra rømningsvei ut fra soverom. Øvrige rømningsmuligheter befinner seg i dag i den motsatte enden av de angjeldende leilighetene.

Ved å gjøre det på baksiden av bygget unngår man fasadeendring, samt at solforholdene av denne delen av bygget er gode/sørøstvendt. Øvrige enheter i bygget som vender mot bakgården har allerede balkonger eller markterrasse. Det ser også ut til at de aller fleste leiligheter i øvrige bygninger i gårdsrommet har balkonger som vender inn mot samme bakgård. Å installere balkong i de enkelte leilighetene vil også skape mindre friksjon med tanke på bruken av sameietsfellesterrasse. Å øke bokkvaliteten i disse leilighetene vil også bidra til at beboerne blir værende lenger, og redusere utskiftninger til fordel for bomiljøet.

For å ivareta byggets helhetlige arkitektoniske formspråk og kvalitet, har vi innhentet en illustrasjon fra Mad som har tegnet bygget. Som det fremkommer legges det opp til at balkongene har likt design, vil utføres med samme materialvalg, og ikke vil overstige målene til de balkongene som vender ut mot bakgården i dag.

Det understrekes at dersom forslaget går igjennom så vil alt ansvar for gjennomføring og økonomiske kostnader knyttet til prosjektet utelukkende bæres av de enkelte seksjonseierne som ønsker å bygge balkong. Dette inkluderer alle forhold knyttet til både oppføring, prosjektering, søknadsprosessen overfor kommunen og det løpende vedlikeholdet av balkongene. Forslagstillerne vil organisere seg i en sammenslutning med felles ansvar overfor entreprenør og tredjeparter. Hverken styret eller sameiet som sådan vil følgelig ikke bære noe ansvar i prosjektet, men vil selvfølgelig bli løpende orientert om fremgangen underveis. Det vil videre legges frem en detaljert gjennomføringsplan for styret som er utarbeidet av ansvarlig

entreprenør for å sikre at oppføringen av balkongene skjer på en fullt ut forsvarlig måte uten å prege øvrige bygningstekniske forhold ved bygget. Seksjonseierne som bygger balkong forplikter seg naturligvis til de generelle vedtekter og retningslinjer som gjelder for balkonger i bygget.

Vedlegg: Illustrasjon fra Mad (vedlagt)

Mvh

Eirik Moe

Styrets forslag - 15 stemmer

Forslaget er nedstemt av sameiet i 2024 og er vel begrunnet.

Det er ikke noen nye argumenter i forslaget som beskriver tiltaket, kostnader, garantier for gjennomføring, økonomiske garantier, ansvar, beskrivelse fra eller utnevnt ansvarlig entreprenør eller hvilke følger tiltaket påfører sameiet og naboer ved gjennomføring. Styret stiller seg derfor negativt til forslaget som i 2024, og stemmer innsenders forslag ned.

Mot: 8 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Sak 9: Bytte Dørlås med 6 siferet kode v/ Hanne Snipen

Som eier av 22-3-7 ønsker jeg å fremme følgende sak på årsmøtet vedrørende forslag til endring av adgangskontrollen:

Jeg foreslår at dagens løsning med både chip og kode på inngangsdøren ved gaten erstattes med en ren kodeløsning. En sekssifret kode vil gi tilstrekkelig sikkerhet, forutsatt at den ikke deles med uvedkommende.

Begrunnelsen for forslaget er at adgangschiper ofte går tapt eller tas med når beboere flytter ut, noe som øker risikoen for uvedkommende tilgang. I tillegg krever administrasjon og utskifting av chipper betydelig oppfølging fra Tjuvholmen Drift. Ved å avvikle chip-systemet reduseres både sikkerhetsrisikoen og det administrative arbeidet og kostnader knyttet til registrering og oppfølging av chipper.

Jeg ber årsmøtet vurdere dette forslaget til en mer effektiv og sikker adgangskontroll.

Styrets instilling - Vedtatt med 13 stemmer

Forslaget er nedstemt av sameiet i 2024 og er vel begrunnet. Tjuvholmen har innført felles nøkkel og brikke systemet og sameiet må følge dette. Personlige brikker som kan sperres ved misbruk eller kommer på avveie, eller gir tilgang til flere steder er standard for Tjuvholmen av samme årsak, slik at adgang og personkontroll kan opprettholdes av Securitas. Det samme gjelder dørene i sameiet som enhetlig skal ha nøkkellås. Sameiet er forpliktet til å ha denne standarden og har i tillegg oppgradert brikke systemet for 220.000 i 2024. Et kodelås system administrert av hver enkelt sameier undergraver det etablerte låse systemet og sikkerheten i sameiet. Styret stemmer ned innsenders forslag

Innsenders forslag - 9 stemmer

Jeg ber årsmøtet vurdere dette forslaget til en mer effektiv og sikker adgangskontroll.

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10: Forslag til endring av husordensreglene, nytt pkt. 4.5 v/styret

Forslag til endring av husordensreglene i Sameiet Tjuvholmen Allé 4–6, nytt punkt 4.5

Styret fremmer forslag om endring av husordensreglene for å bedre ivareta sameiets drift og forvaltningsmessige interesser.

Sameiet har siden etableringen stått overfor betydelige utfordringer knyttet til utleie og såkalt «utlån» av leiligheter, særlig i enkelte seksjoner som i hovedsak benyttes som investeringsobjekter.

Utfordringene omfatter blant annet hæververk, innbrudd, økt slitasje på bygningsmasse og fellesarealer, skadeverk, støy og husbråk, økte driftskostnader, betydelig administrativ oppfølging, straffbare handlinger samt annen uønsket adferd. Problemene er i stor grad knyttet til seksjoner som leies ut gjennom profesjonelle aktører med utleie som næringsvirksomhet, samt seksjonseiere som driver utleie i strid med gjeldende bestemmelser i sameiets vedtekter og den lovpålagte grensen på 120 dager for korttidsutleie.

Sameiet Tjuvholmen Allé 4–6 er regulert til boligformål og er forsikret i samsvar med dette formålet. Eiendommen tilfredsstill ikke de krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS) som stilles til virksomheter innen hoteldrift eller annen overnattingsvirksomhet. Den pågående utleievirksomheten er videre ikke i samsvar med flertallets ønske, slik det er kommet til uttrykk i vedtak som begrenser korttidsutleie til maksimalt 60 dager per år.

Begrunnelse for endringsforslaget:

Eierseksjonsloven regulerer seksjonseierens rettigheter og råderett over egne seksjoner. En seksjonseier kan ikke overføre større rettigheter til en leietaker eller fremleietaker enn det han eller hun selv besitter. Dette innebærer at en boligseksjon ikke kan anvendes til næringsformål. Brudd på denne bestemmelsen kan i alvorlige tilfeller gi grunnlag for tvangssalg av seksjonen.

Videre fremgår det av loven at dersom korttidsutleie skjer i strid med vedtektene eller lovens regler, og dette medfører økonomisk tap for sameiet – herunder økning i forsikringspremie, gebyrer fra offentlige myndigheter eller andre dokumenterbare kostnader – kan sameiet kreve disse tapene erstattet av den eller de ansvarlige seksjonseierne.

Styret har foretatt en helhetsvurdering av virksomheten og anser denne som uforenlig med boligformålet som ligger til grunn for sameiets regulering. Det foreligger ingen garantier for at aktuelle seksjonseiere vil kunne dekke påført økonomisk tap eller merkostnader som følge av utleievirksomheten.

Det er allerede konstatert en risikoøkning som isolert sett medfører en forventet økning i sameiets forsikringspremie på om lag 30 %. I tillegg stilles det vesentlig strengere krav til bygningsmassen dersom denne skal anvendes til overnattingsvirksomhet.

Det presiseres at reguleringen kun gjelder boligseksjonene i sameiet.

Nytt pkt 4.5 i husordensreglene - Vedtatt med 11 stemmer

«Styret gis fullmakt til å pålegge en boligseksjonseier å bringe leieforhold til opphør dersom seksjonen leies ut til selskaper (meglere) med korttidsutleie av leiligheter som forretningsvirksomhet, benyttes i strid med eiendommens reguleringsformål (boligformålet) eller er i generelt brudd med sameiets vedtekter eller husordensregler. Utleie av boliger til selskaper eller personer som kun benytter seksjonen til videre frem utleie, er å anse som / sidestilt med næringsvirksomhet.»

Styret er for forslaget.

Mot: 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 20

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 11: Forslag til endring av punkt 4.2, husordensreglene i sameiet

Tjuvholmen Allé 4-6 v/styret

Forslag til endring av husordensreglene i Sameiet Tjuvholmen Allé 4–6

Styret fremmer forslag om endring av husordensreglenes punkt 4.2, samt om innføring av nytt punkt 4.5, (se sak 10) for å bedre sikre etterlevelse av vedtektenes § 2, fjerde ledd, som begrenser korttidsutleie til maksimalt 60 dager per år.

Sameiet har krav på en løpende oversikt over utleieaktivitet knyttet til korttidsutleie. Praksisen knyttet til rapportering av slik utleie fremstår i dag som svært mangelfull eller helt fraværende.

Manglende rapportering gjør det utfordrende for styret å ivareta sitt ansvar for å håndheve sameiets vedtekter, og bidrar i tillegg til å undergrave både vedtekter og husordensregler.

Forslag til ny ordlyd i punkt 4.2 i husordensreglene - Vedtatt med 11 stemmer

«All utleie skal skje i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og husordensregler for sameiet.

Sameiere som selv, eller gjennom andre, forestår korttidsutleie, forplikter seg til uoppfordret å rapportere reell utleiehistorikk til styret ved å sende en oversikt til tjuvholmen4@gmail.com innen den 30. i hver måned.

Oversikten skal inneholde navn på seksjonseier samt antall døgn seksjonen har vært utleid.

Ansvaret for korrekt og rettidig rapportering påhviler den enkelte seksjonseier.»

Styret er for forslaget.

Mot: 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 20

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Ordinært årsmøte 05.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bratt-aanensen, Bjørn Harald	2025-05-07	Høydahl, Sjur	2025-05-09

Identifikasjon

 Bratt-aanensen, Bjørn
Harald

Identifikasjon

 Høydahl, Sjur



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

BEBOER OG UTLEIESKJEMA HMS
TJUVHOLMEN ALLÉ 4-6
0252 OSLO

Sendes til styret tjuvholmen4@borimail.no med kopi til forretningsfører forvaltning@bori.no

ENDRINGEN GJELDER: Eier(e) <input type="checkbox"/>					Ny leietaker(e) <input type="checkbox"/>					Ny beboer(e) <input type="checkbox"/>					Nye opplysninger <input type="checkbox"/>																																			
1. SEKSJON NR				Dato																																														
Seksjonseier(e)		Adresse		Postnr/sted		Telefon		e-mail																																										
2. BEBOERE																																																		
Navn			Telefon			e-mail			DATO INN			DATO UT																																						
3. BEBOERE MED BEHOV FOR ASSISTANSE VED BRANN <input type="checkbox"/>																	ANTALL HUSDYR <input type="checkbox"/>																																	
4. EIER BOR SELV I SEKSJONEN <input type="checkbox"/>																	LEIES UT AV EIER <input type="checkbox"/>																	LEIES UT TIL UTLEIFIRMA <input type="checkbox"/>																
5. LEIEKONTRAKT (skal alltid fylles ut dersom seksjonen leies ut) FRA <input type="checkbox"/>																	TIL <input type="checkbox"/>																																	
6. ANSVARLIG LEIETAKER ELLER UTLEIFIRMA (skal fylles ut dersom seksjonen leies ut)																																																		
Navn			Adresse			Postnr/sted			Telefon			e-mail																																						
SEKSJONSEIER BEKREFTER IHHT VEDTEKTER, HUSORDENSREGLELER OG LOVVERK AT:																																																		
* Leietakere har ved leieforholdets inngåelse fått utdelt vedtekter og husregler i sameiet §14.2																																																		
* Utleieforholdet er ikke relatert til næringsvirksomhet ref. §25 tredje ledd.																																																		
* Grensen ved korttidsutleie med totalt med 90 dg/år/ 30dg sammenhengende overholdes §24 (7)																																																		
* Alle som bebør seksjonen har kvittert ut og hentet egne nøkler hos Tjuvholmen drift §13.3																																																		
Erklæring (signatur seksjonseier) dd/mm/år <input type="text"/> / / <input type="text"/>																																																		



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

AS Selvaagbygg v/ Anne-Kari D. Mathiesen
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

29 JULI 2010

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508115-53
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Emil Ager-Wick

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TJUVHOLMEN ALLÉ 4 - 6	Eiendom:	210/33/0/0
Tiltakshaver:	Tjuvholmen KS v/ Dagfinn Godell	Adresse:	Pb. 1333 Vika, 0112 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Anne-Kari D. Mathiesen	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - TJUVHOLMEN ALLÉ 4 – 6, HUS 22

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 tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering er innsendt.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
TJUVHOLMEN ALLÉ 4

Dato: 23.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527332
9012161

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 33

Vi viser til bestilling av 20260223 for TJUVHOLMEN ALLÉ 4.

GNR. 210 BNR. 33

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.07.2007.

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

385 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

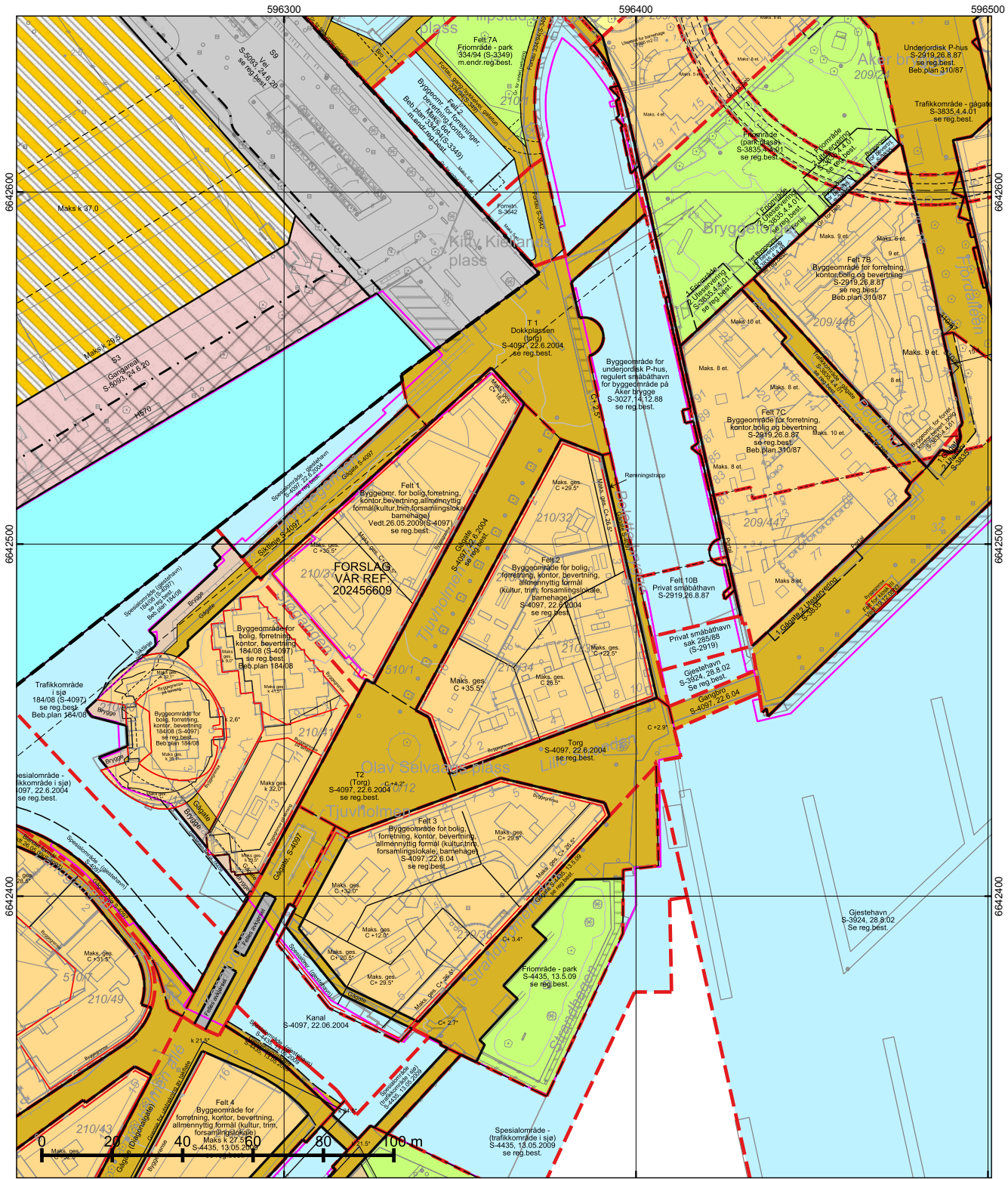
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920


Org.nr. 971 040 823 MVA



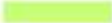





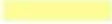










































*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

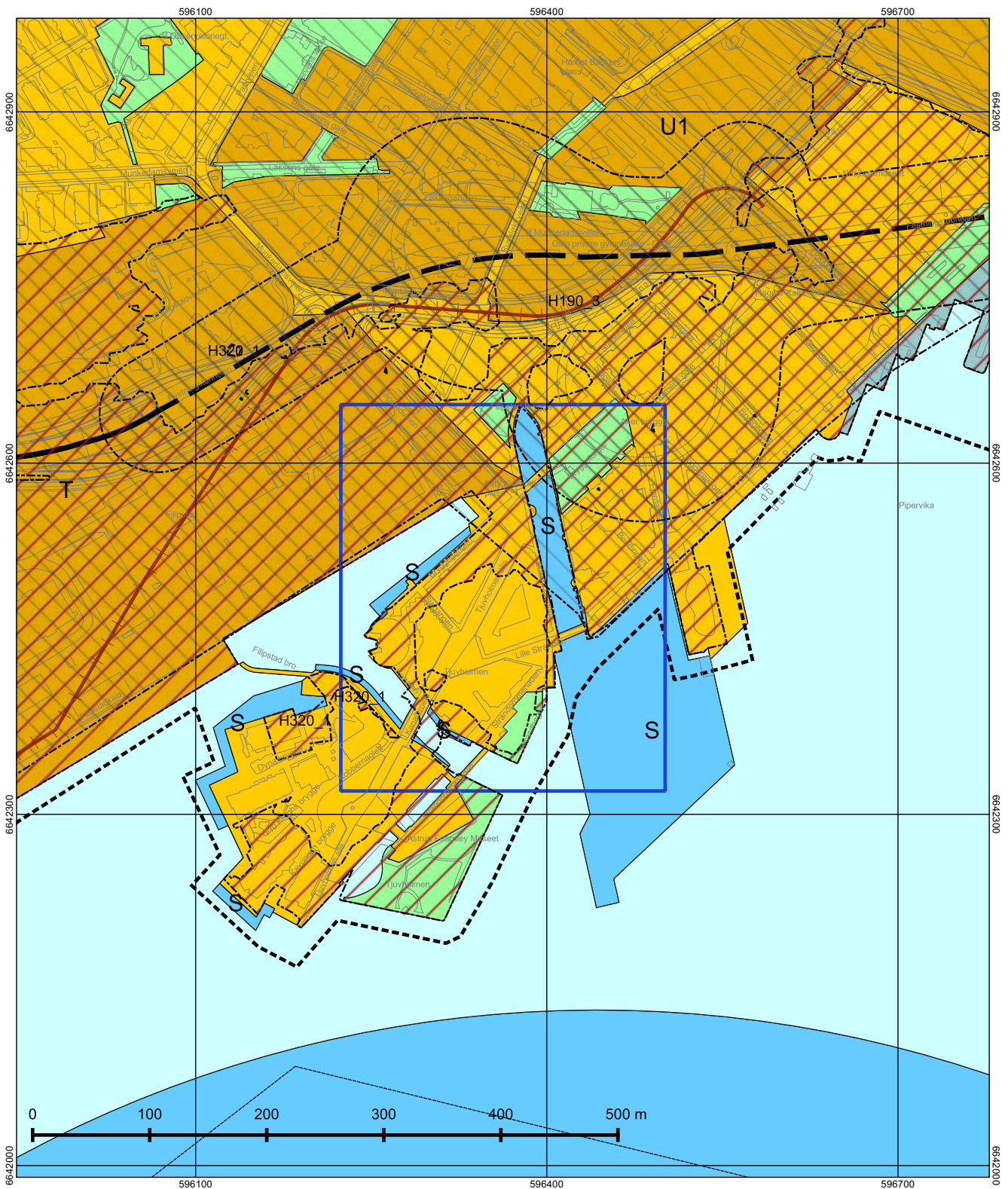
 <p>Dato: 23.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikálnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 153563/ 86527332</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Tjuvholmen allé 4</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 210/33</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Bygningens avgrensning i beb. plan
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Frisiktlinje
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	121 - Forretning og kontor		
	123 - Bevertingslokale		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	141 - Forr./kontor/offentlig		
	170 - Privat institusjon		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	335 - Torg		
	340 - Område avsatt til havneformål		
	341 - Kai		
	450 - Småbåthavn		
	452 - Lek/opphold/sport		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	6700 - Friluftsområde		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	450 - Småbåthavn		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.02.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 153563/86527332
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-4097

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

Vedtaksdato: 22.06.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200301524](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Temahefter ligger i sak 200601072.

Knytning(er) mot andre planer: 18408, 200301524

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TJUVHOLMEN GNR. 210 BNR. 12 MFL.

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Plankrav

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

§ 4. Generelle bestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet. Der hvor annen avgrensning ikke er angitt er byggegrense lik formålsgrense. Mot diagonalgaten, T1, T2 og T3 skal bygningene plasseres i byggegrensen. Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet. Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA. Eventuelle glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal, det vil si uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde. Utkraginger er vist på planen. Arkader er ikke vist på planen, men sikres i bestemmelsene. Det tillates maksimum 20 % boliger i 1.etasje mot diagonalgaten, T1, T2 og T3 samt området fra T2 og mot Stranden på Aker Brygge. Det tillates ikke mer enn 6 000 m² T-BRA forretning totalt inkludert tilhørende arealer. Virksomhetene mot diagonalgaten og torgene skal ha innganger fra disse. Det tillates i tillegg innganger fra andre sider. Det skal etableres en barnehage innenfor planområdet. Barnehagen lokaliseres i bebyggelsens 1.etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal. Det skal dokumenteres at utformingen av gater, plasser, bebyggelse og utomhusareal er i tråd med designprogrammet for området. Tilhørende temahefter beskrevet i designprogrammet skal foreligge ved rammesøknad. Det skal legges til rette for en variasjon i leilighetstyper. Det tillates inntil 60 % 2 roms leiligheter eller mindre, hvorav maksimum 10 % kan være 1 roms leiligheter.

§ 5. Utforming

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

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

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

§ 6. Felt 1, 2, 3, 4, 7 og 8

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

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

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

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

Arkader skal utformes etter forholdstallet 2 bredde / 3 høyde. Inne i arkadene tillates nedsenkede volumer i maksimalt 1 / 3 av arkadens lengde og maksimum halve bredde med minimum fri høyde 3 meter over gangareal. Den frie høyden er gjennomsnitt av innerste og ytterste høyde ved veggiv i arkaden.

Gangareal under arkadene skal opparbeides som del av tilliggende gate / plass. Mot plassene T1, T2 og T3 og diagonalgaten tillates arkader. I tillegg kan 1.etasjene mot disse plassene og diagonalgaten utvides i 1.etasje ut over formålsgrensen med overdekkede utearealer / baldakiner / sesongbaserte installasjoner for servering. I felt 1 skal det være arkade i 2 / 3 av fasadelengden mot vest, nord for byggegrensen som deler feltet i to. Arkaden skal være minimum 3 meter bred.

Inngangspartier og konstruksjoner tillates der det ikke er i konflikt med bruken av trafikkområdet. Areal mellom bebyggelsen og offentlig trafikkområder skal opparbeides som del av tilliggende gate / torg.

Balkonger kan krage ut over byggegrense innenfor formålsgrensen. Balkonger kan i tillegg krage ut over formålsgrensen med maksimum 1 meter på disse angitte stedene:

Felt 1: Mot Filipstad, innenfor siklinje fra Bryggetoget som er definert på plankartet.

Felt 2: På strekningen mot Pipervika der trafikkområdet er utvidet til en plass.

Felt 3: På strekningen mot Fonteneplassen, T2.

Felt 7: På strekningen som vender mot den store åpningen i bebyggelsen i felt 8 (den indre parken).

Mot diagonalgaten, T1, T2 og T3 gjelder dette fra 3.etasje og oppover, ellers fra 2.etasje og oppover.

Gjennom bebyggelsen / byggefeltene skal det sikres åpne allment tilgjengelige fotgjengerforbindelser / torg.

Følgende fotgjengerarealer skal innpasses:

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

§ 7. Felt 5 og 6

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

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

§ 8. *Offentlige trafikkområder*

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

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

§ 9. *Friområde (park)*

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

§ 10. *Spesialområde (gjestehavn)*

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

§ 11. *Fellesområde*

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

§ 12. *Parkering*

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

- Kontor skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BTA
- Forretninger/detaljhandel/service skal ha maksimum 2 plasser pr. 1 000 m² BTA
- Restauranter/serveringssteder skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 seter.
- Hotell skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 rom.
- Allmenntilgjengelig formål (kultur) skal ha maksimum 150 plasser.

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

§ 13. *Utomhusplan*

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

§ 14. *Rekkefølgebestemmelser*

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

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

plass være ferdigstilt.

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

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

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

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

§ 15. *Oppfølgingsprogram*

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

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-210/33	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Tjuvholmen allé 4 0252 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Tjuvholmen Infrastruktur As c/o Newsec Pam As, Postboks 5666 Torgarden, 7484 TRONDHEIM		
Eiernavn:	Tjuvholmen Allè 4-6 Sameiet	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-210/33/0/25	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Tjuvholmen allé 4 0252 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Fosshaug Sander Eiksund Tjuvholmen Allé 4 0252 OSLO		
Eiernavn:	Fosshaug Sander Eiksund	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Tjuvholmen allé 1-5

Nabovarsel

Oppstart videre oppgradering av Tjuvholmen allé 1-5.

I denne forbindelse varsles alle naboer om forventet aktivitet i tiden fremover.

Prosjektoppstart 01.12.2025

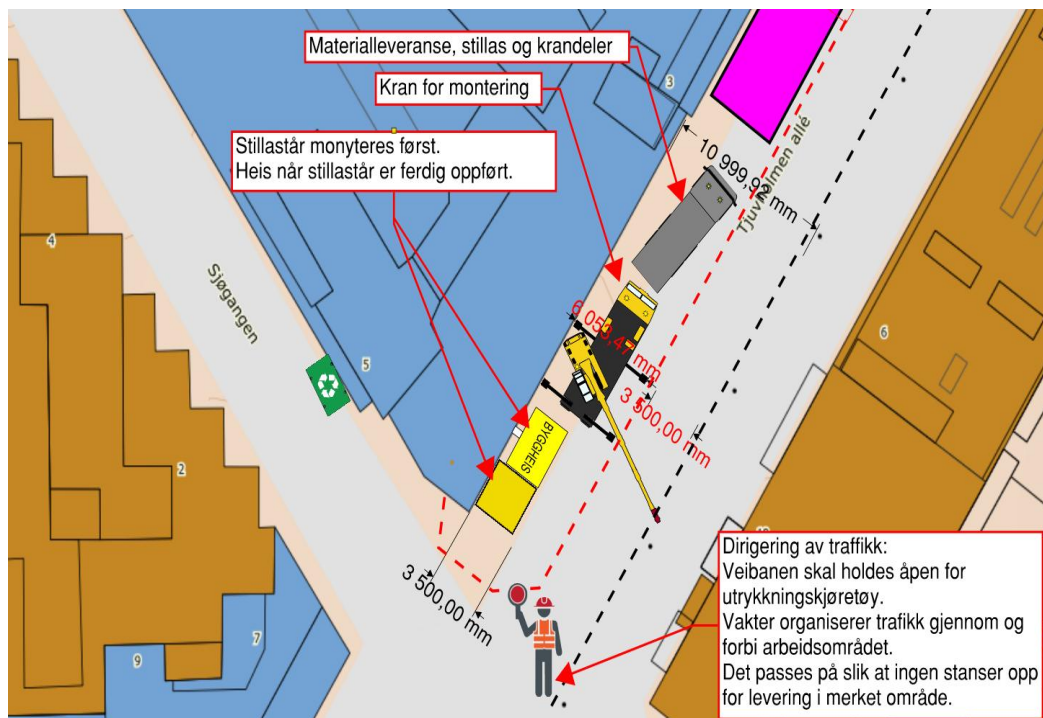
Forventet ferdigstilling 01.09.2026

OABM iverksetter nå etablering av stillastårn og byggeheis. (*Utomhus riggplan 1*)

Denne heisen skal ha adkomst i flere plan, for inn og uttransport av bygningsmaterialer og avfall.

Det vil være noe støy i forbindelse med denne monteringen, forventet ferdig montert 19.12.2025

Se også forklaringer på vedlagt utomhus riggplan for å forstå prosessen rundt denne monteringen.



Utomhus riggplan 1

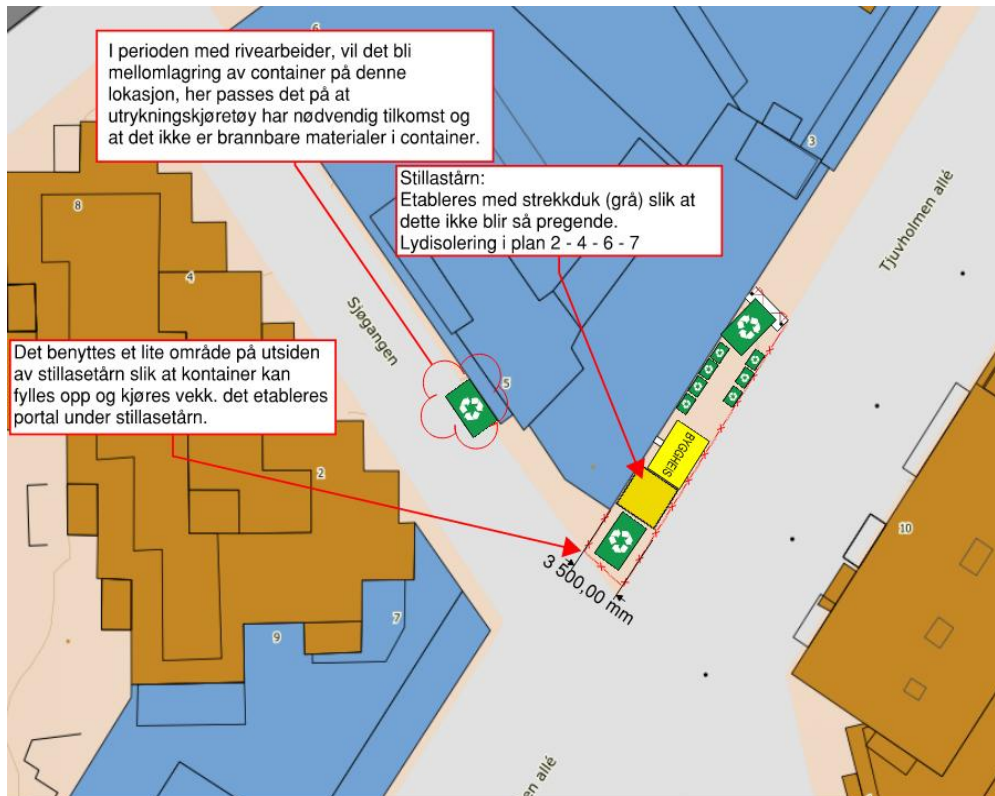
Nabovarsel for oppgraderingsarbeider Tjuvholmen allé 1-5

Når stillastårn og byggeheis er etablert, vil rivearbeider starte opp 19.12.2025

Det er ingen rivearbeider utomhus, men alt avfall må ut via byggeheis og kjøres vekk. Det må påregnes noe støy med søppelhåndteringen.

Videre vil byggeheis bli benyttet for vartelevaranser i hele byggeperioden.

Byggeheis benyttes i fra 08:00 til 19:00. Heis er av samme type som ble benyttet ved første byggeperiode. (Skisse under) riggplan slik den blir til prosjektslutt.



Utomhus riggplan 2 ved normal drift

Vareleveranser, vil i hovedsak foregå innenfor normal tid for varelevering. Det vil kunne være unntak hvor vi må inn med noen leveringer ut over denne tiden.

Om det dukker opp annet uforutsett, vil vi varsle om dette.

Om det er spørsmål til det som skal skje fremover, vennligst benytt kontaktinformasjon under.



Mvh Stian Lindvik

Prosjektleder OABM AS

Nabovarsel for oppgraderingsarbeider Tjuvholmen allé 1-5

Kontakt informasjon entreprenør:

Kontaktinformasjon Byggherre

<p>Oslo Akershus bygg og montasje AS</p> <p>Thomas W Graham Per Kroghs vei 2 - Oslo. Norway M +47 918 49 thomas@oabm.no oabm.no</p>  <p>OSLO AKERSHUS BYGG OG MONTASJE</p>	<p>CANICA EIENDOM AS</p> <p>Julia Madison Karenslyst allé 4, 5. etg., P.b. 313 Skøyen, NO-0213 Oslo. Norway M +47 918 49 334 T +47 24 13 30 00 F +47 24 13 30 30 julia.madison@canica.no canica.no</p> 
--	--

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsens@nordvikbolig.no
22 04 98 98



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Tjuvholmen allé 4 0252 OSLO
Matrikkel: Gnr 210, bnr 33, snr 25 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

 4,84

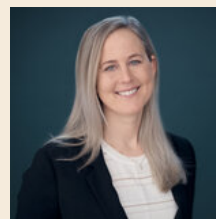
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Susanna Hjelset

Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566



Ida Arneberg Bauer

Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

