



TJUVHOLMEN

Olav Selvaags plass 4

Eiendomstype **Leilighet**
Prisantydning **5 500 000**
Fellesgjeld **7 738**
Totalpris **5 507 738 + omk.**
P-Rom **46 m²**
Olav Selvaags plass 4, 0252 OSLO





INNHold

Informasjon om eiendommen	15
Andre opplysninger	18
Vedlegg	21
Les før du gir bud	65
Budskjema	66

NØKKELINFO

Adresse	Olav Selvaags plass 4, 0252 Oslo
Tot. inkl. fellesgjeld	kr 5 507 738
Prisantydning	kr 5 500 000
Fellesgjeld	kr 7 738
Omkostninger	kr 150 650
Totalpris inkl. omkostninger	kr 5 658 388
Felleskostnader	kr 2 683

Bra/P-rom	46/46 m²
Ant. sov.	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Byggeår	2008
Etasje	8

Energimerking 

For mer informasjon om eiendommen se side 15



NÆROMRÅDET

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, Mr. Bay og Alex Sushi 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. Barnehage: Tjuvholmen barnehage (0-6 år) er under 50 meter unna leiligheten.









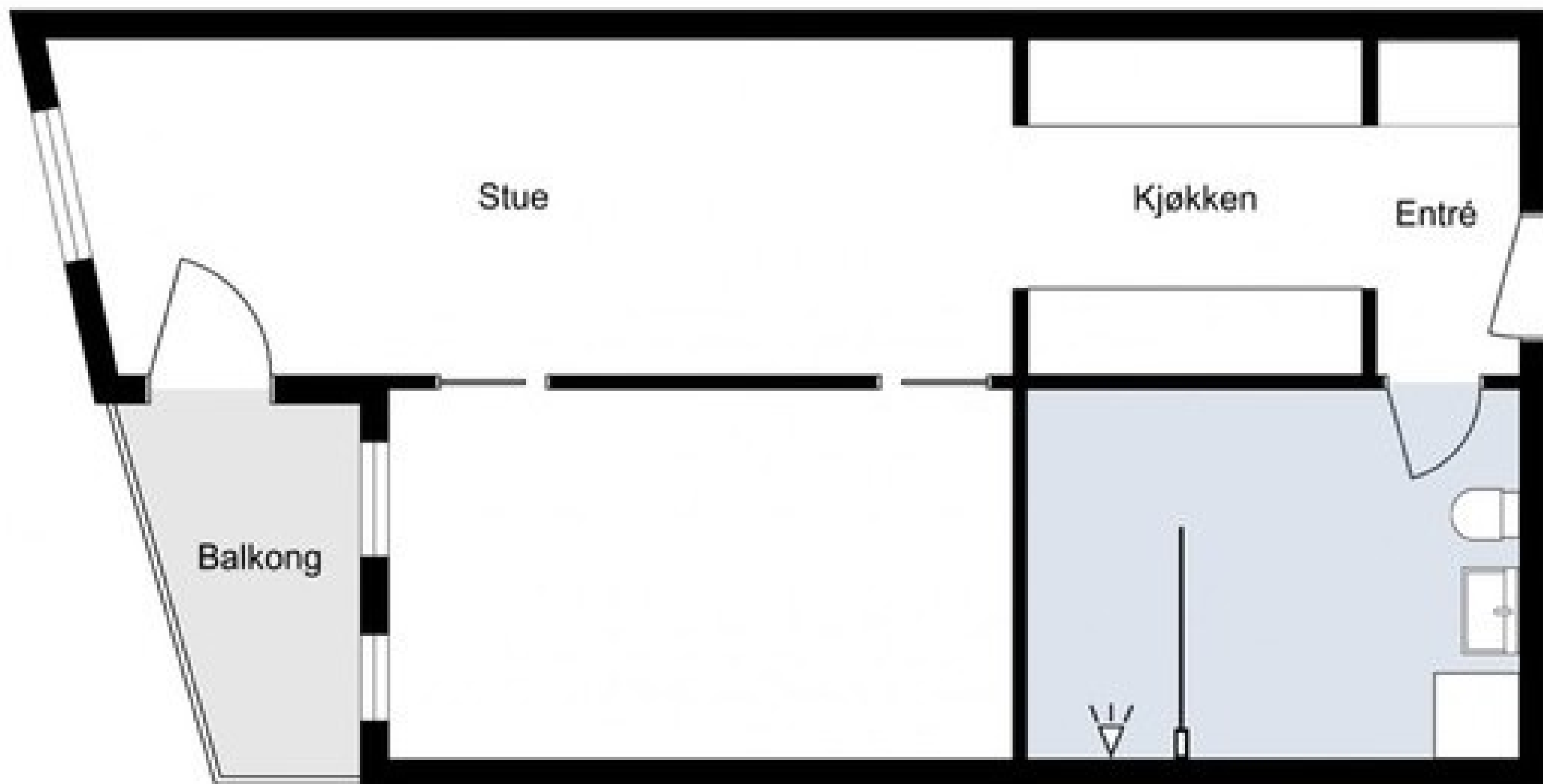












INFORMASJON OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Olav Selvaags plass 4, 0252 Oslo

REGISTERBETEGNELSE

210/36/0/127 i Oslo

PRIS

Tot. inkl. andel fellesgjeld	kr 5 507 738
Prisantydning	kr 5 500 000
And.f.gjeld	kr 7 738
Omkostninger	kr 145 821
Totalpris inkl. omkostninger	kr 5 653 559

Andelen av fellesgjeld overtas av kjøper og betjenes via betaling av felleskostnadene. Beløpet er opplyst av forretningsfører.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift kr 137 500
Tinglysning skjøte kr 525
Tinglysning pantedok kr 525
Eierskiftegebyr kr 5 000,-
Help forsikring (valgfritt) kr 7 100,-

Sum øvrige omkostninger kr 150 650,-

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

FELLESKOSTNADER / FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kr 2 683 pr. mnd. Felleskostnader inkluderer Kabel-TV/bredbånd, bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og forretningsførsel, og utgifter til servicesameiet, fjernvarme.

Selger er ajour med felleskostnadene pr mars 2019. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

FORRETNINGSFØRER

Sebra Forvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

AREAL

BRA/P-rom: 46 m²/46 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

ANTALL SOVEROM

1 soverom

EIERFORM

Eierleilighet

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 01.01.2018 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

BOLIGTYPE

Leilighet

ETASJE

8 etasje

PARKERING

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg kan søkes leid. Ellers parkering etter gjeldene regler.

SAMEIETS EIENDOM

Gnr. 210, bnr. 36 i Oslo kommune

Tomteareal er ca. 3265,3 m² på festet tomt.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

SAMEIEBRØK

44/15097

BYGGEÅR

2008 i følge takstmannen

INNHold

Entré, kjøkken/stue, bad, soverom og balkong.

Bod i kjeller.

STANDARD

Gulv:
En-stavs parkett og fliser. Takstmann har vurdert boligens gulv til tilstandsgrad 1.

Vegger:
Malte flater og fliser med normal bruks slitasje.

Himlinger:
Malte himlinger, hvor det er downlights i himling på bad.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte/folierte fronter og rustfritt beslag, benkeplate i laminat, ventilator med kanal til ventil, lyslist over kjøkkenbenk. i 2016 ble kjøkkenbenken utvidet på en side.

Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøøl og fryseskap. I tillegg er det waterguard og komfyrvakt.

Bad:
Flisbelagt bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Baderomsinnredningen er bestående av folierte glatte høyglans fronter, speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdør, varmekabler på gulv, downlights i himling, integrerte høyttalere og radio i himling.

- Original plastsluk og klemring
- Fall mot sluk i dusjsone
- Tilluftspalte i dør/terskel
- Mekanisk avtrekk

Balkong:
Adkomst fra kjøkken/stue-løsning til overbygget balkong på 3,1 m². Rekkverk høyde er 102 cm.

VVS:
- Varmekabler på bad
- Radiatorer med tilknytning til fjernvarmeanlegg
- Felles varmt forbruksvann
- Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen. Sprinkelanlegg i boligen.

EL:
- 8 fordelingskurser
- Automatsikringer og jordfeilbryter

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

BYGGEMÅTE

Fra tilstandsrapport:
Moderne boligblokk oppført i 2008 over 9 etasjer, samt kjeller/ garasjeanlegg tilknyttet. Huldekkeelementer av betong som etasjeskille. Yttervegger i bærende konstruksjon i betong og stål.

Utfyllende vegger med isolert bindingsverk med varierende platekledning og noe pusset fasade.

Flatt tak i betongkonstruksjon, antar teknet med papp/folie. Antar isolert med isopor el.lign. Fundamentert med betong og stålkerneplater til grunn under vann.

- Balkong.
- Felles garasjeanlegg i kjelleretasje.
- Bod i kjeller på 7,5 m².
- Felles oppgang i betong, med banebelegg og malte flater.
- Korridor til leilighet.

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer

snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler, eventuelt Protector Forsikring/HELP forsikring der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest den 26.06.2012 vedr. oppføring av blokk.

OPPVARMING

Radiatorer med tilknytning til fjernvarmeanlegg og varmekabler på bad.

ADGANG TIL Utleie

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

REGULERING

Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan for Tjuvholmen GNR. 210 BNR. 12 MFL., og er regulert til byggeområde (felt 1): bolig, forretning, kontor, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage). Kopi av diverse kart og reguleringsbestemmelser er vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig med privat tilknytning.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Kr 1 227 008 for primærbolig, kr 4 417 230 for sekundærbolig, for 2017.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

ANDEL FELLES FORMUE

Kr 15 919 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2018

ANDRE OPPLYSNINGER

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Eiendomsmevlere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det

sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.

Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger.

FORKJØPSRETT/GODKJENNING

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

EIER

Røddig Oppkjøp AS

HEFTELSE

Seksjonering:
SNR: 127
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 44 / 15097

Tinglyst dato 04.11.2008

Reseksjonering:
SNR: 127
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44 / 15099

Tinglyst dato 29.01.2019

Erklæring/avtale:
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyst dato 17.10.2008

Erklæring/avtale:
Bestemmelse om El-tavler samt telefon- og kabelTV-anlegg.
Bestemmelse om atkomstrett for drift og vedlikehold av anleggene.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyst dato 06.11.2008

Erklæring/avtale:
Bestemmelse om gassanlegg.
Bestemmelse om uteareal.
Bestemmelse om overvåkningskameraer.
Bestemmelse om strøm- og/eller vannuttak.
Bestemmelse om atkomstrett for drift og vedlikehold.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyst dato 06.11.2008

Erklæring/avtale:

Bestemmelse om rømningsveier.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyst dato 06.11.2008

Erklæring/avtale:
Rettigheter og forpliktelser i forbindelse med tilsyn og vedlikehold av spunter/pæler.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyst dato 06.11.2008

Erklæring/avtale:
Bestemmelse om atkomstrett.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyst dato 06.11.2008

Erklæring/avtale:
Overliggende eiendommer har rett til atkomst via Parkeringshuset som måtte være nødvendig for tilsyn og vedlikehold av spunter/pæler.
Rettet jfr. tinglysingsloven § 18, 30.03.2009. DYNING
Erstatter dagboknummer 643 578 tinglyst 14.08.2007, endret fra pengeheftelse til servitutt.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyst dato 01.04.2009

Erklæring/avtale:
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

Tinglyst dato 12.05.2010

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel:
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Tinglyst dato 09.09.2010

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Sameiet Tjuvholmen F3 består av 145 boligsseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Sameiet har avtale med Canal Digital om kabel-tv og bredbånd.

Det er oppdaget skjeggkre/sølvkre flere steder på Tjuvholmen. Mail til selger fra styret kan leses i egenerklæringen. Selger har ikke sett noe i leiligheten. Det finnes for tiden ingen fullgod måte å bli kvitt skjeggkre på, men bestanden kan begrenses ved gjentatte behandlinger av skadedyrfirmaer, evt. bruk av lim-feller samt regelmessig og nøye støvsuging.

Meglers vederlag:
Fast provisjon kr 20.000,- (inkl. mva).
Markedsføringspakke kr 19 900,- (inkl. mva).
Saksbehandling-/ Oppgjørsgebyr kr 4 000,- (inkl. mva).
Gebyr registersøk kr 1 250,- (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Alle dokumenterte utlegg betales i tillegg markedsføringspakke.

TILSTANDSRAPPORT/TAKST/VÅTROMSRAPPORT

Taksten er avholdt den 18.03.2019 av takstmann Bjørn Tallhaug.

2-roms selveierleilighet i boligblokk bygget i 2008, etter den tids krav og byggeskikker. Beliggende på populære Tjuvholmen I Oslo.

- Normal bruks slitasje på overflater
- Pent lyst kjøkken med åpen løsning mot stuedel
- Flisbelagt bad med varmekabler
- Felles takterrasse
- Bod i kjeller etasje

Se tilstandsrapport for detaljer.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

ANDRE OPPLYSNINGER

BOLIGKJØPERFORSIKRING

BN Bolig formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/ megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at BN Bolig kan offentliggjøre

kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

VEDLEGG

Nabolagsprofil
Egenerklæringsskjema datert 13.03.2019
Tilstandsrapport datert 18.03.2019
Energiattest
Ferdigattest vedr. oppføring av blokk datert 26.06.2012
Seksjonering datert 22.09.2009
Erklæring/Bestemmelse om vann
Erklæring/Bestemmelse om adkomst
Byggegodkjente tegninger
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelser S-4097
Vedtekter
Husordensregler
Årsberetning
Resultatregnskap og balanse

FINANSIERING

BN Bolig setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i BN Bank. Kontakt din megler om dette.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAKSANSVARLIG

Duy Vidar Tang
Eiendomsmegler MNEF

NABOLAGSPROFIL

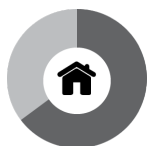
OLAV SELVAAGS Plass 4, 0252 OSLO



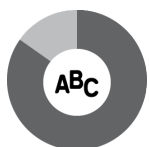
Aker Brygge/Tjuvholmen
Vurdert av 100 lokalkjente



Opplevd trygghet: 9,3/10
★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 6,3/10
★ Høflige ★

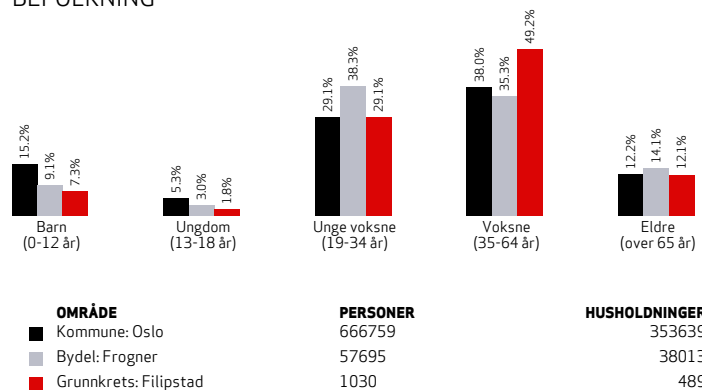


Kvalitet på skolene: 8,1/10
★ Veldig bra ★

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
RUSELØKKA SKOLE	1-10 KL	23 KL	460	0.9 km
URANIENBORG SKOLE	1-10 KL	22 KL	498	1.7 km
ST. SUNNIVA SKOLE	1-10 KL	20 KL	535	2 km
MØLLERGATA SKOLE	1-7 KL	14 KL	220	2.9 km
OSLO PRIVATE GYMNASIUM	-	9 KL	167	0.5 km
OSLO HANDELSGYMNASIUM	-	33 KL	816	0.9 km
TJUVHOLMEN BARNEHAGE	0-6 ÅR	2 AVD	58	0.1 km
AKER BRYGGE BARNEHAGE	0-6 ÅR	3 AVD		0.2 km
AMIGOS FAMILIENG. - ABRKADABRA	8 KL		8	0.4 km

BEFOLKNING



TRANSPORT

Oslo Gardermoen	55.1 km
Oslo S	4.1 km
Nationaltheatret stasjon	1.1 km
Nationaltheatret	1.1 km
Aker brygge	0.6 km
Tjuvholmen	0.2 km

SPORT

Vestkantbadet	1.1 km
Lille Bislett ballbinge	3 km
Studio Jobbsprek	0.4 km
EVO Vika	0.8 km

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	0.4 km
Paleet Karl Johan	1.3 km
Vika Postkontor	0.9 km
Solli Postkontor	1 km
Vitusapotek Aker Brygge	0.4 km
Boots apotek Solli	0.9 km
Aker Brygge Vinmonopol	0.4 km
Joker Tjuvholmen	0 km*
Coop Mega Aker Brygge	0.3 km

SPESIELT ANBEFALT FOR

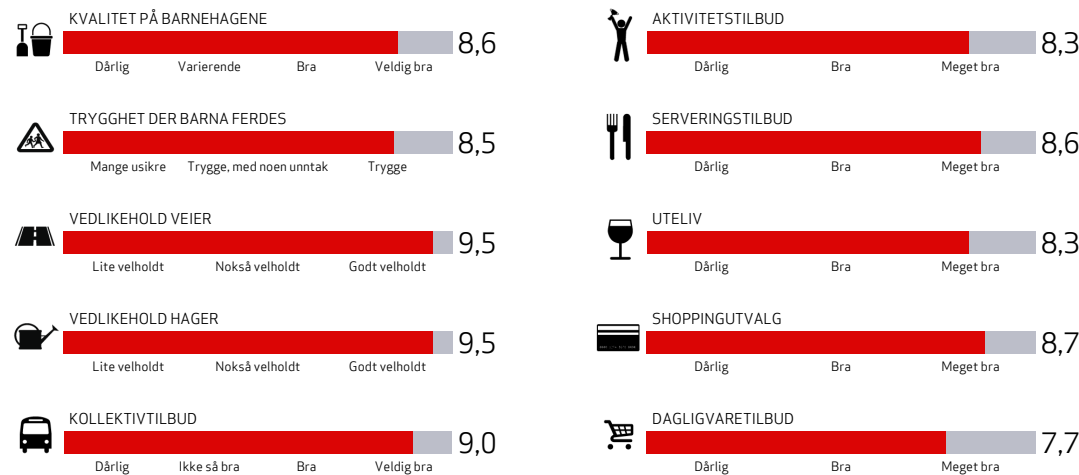


Godt voksne
Etablerere
Enslige
Eldre

Filipstad er en forhenværende løkke, en villa og et havneområde i Oslo. Color Lines ferger til Kiel går fra Filipstad. Filipstad er en del av Fjordbyen. Tjuvholmen er en 33 dekar stor, landfast holme i indre havnebasseng i Oslo, mellom Pipervika og Filipstad. Odden går ut fra Aker brygge. Tjuvholmen vil når det er ferdig utbygget inneholde 1 450 arbeidsplasser og rundt 1 000 boliger i tillegg til blant annet nye Astrup Fearnley-museet samt en rekke restauranter og kulturtilbud.

AKER BRYGGE/TJUVHOLMEN

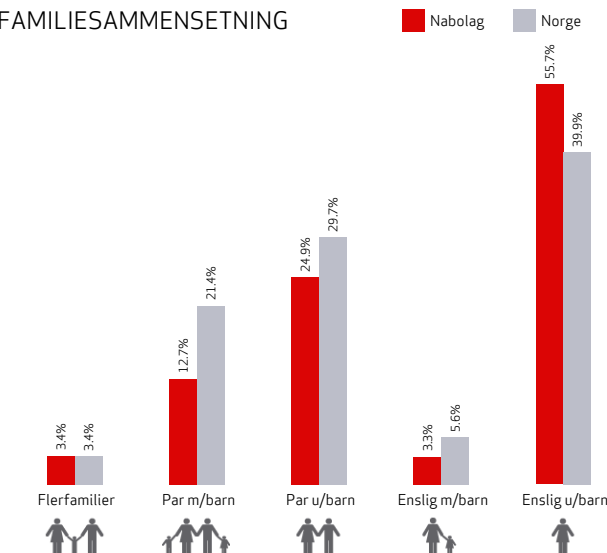
★ Vurdert av 100 lokalkjente ★



DEMOGRAFI

36% er gift
25% er barnefamilier
58% har høyskoleutdanning
32% har inntekt over 400.000
69% eier sin egen bolig
11% eier hytte
77% har bolig mellom 60-120 kvm
99% av boligene er nyere enn 20 år
62% bor i terrassehus, bygård eller blokk

FAMILIESAMMENSETNING



Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS eller BN Bolig Gamle Oslo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: SSB, Norsk Eiendomsinformasjon, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019

For kilder og annen info om Nabolagsprofil se neste side. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller BN Bolig Gamle Oslo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2019

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
 Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

☐ Enebolig	☐ Tomt
☐ Hytte/Fritidsbolig	☐ Rekkehus
☐ To/Flermannsbolig	☒ Selveierleilighet
☐ Andelsleilighet	☐ Boliger som ikke er as is
☐ Annen bolig	

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:

- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
 - Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
 - Oppgjørs-/honoraroppdrag
 - Salg av kombinasjonseiendommer.
 Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
 Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
 Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festnr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
210	36	127		
Adresse				Postnr.
Olav Selvaags plass 4				0252
Sted				Kommune
OSLO				OSLO
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	21.03.2018	0	Nei	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke				
Polise-/avtalenr.				
☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her				
Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).				
Hjemmelshavers navn				

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
	Røddig Oppkjøp AS
Tlf.privat	Mobil
	terjelindstad@email.com
Ny adresse	Postnr. Sted

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Tlf.privat	Mobil
Ny adresse	Postnr. Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

--

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

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

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

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

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

Nei men har fått denne mailen fra styret:

Fra: Sameiet Tjuvholmen F3 <tjuvholmenf3@styret.com>
Sendt: tirsdag 12. februar 2019 15:25
Til: Frederic Kristoffersen <frederic@pancom.no>
Emne: Skjeggkre/Sølvkre på Tjuvholmen

Det er oppdaget skjeggkre/sølvkre flere steder på Tjuvholmen.

Styret kartlegger omfanget i vårt sameie og vil iverksette forebyggende tiltak.
Vi ber derfor om snarlig tilbakemelding fra seksjonseiere/leietakere hvis du/dere har observert skjeggkre/sølvkre i sameiet.

Bruk kontaktskjemaet på sameiets nettside:
<http://www.tjuvholmenf3.no/Kontakt%20styret>

Vi ber om at det opplyses om:

- 1) Tidspunkt,
- 2) Sted i sameiet (leilighet/oppgang/bod el.)
- 3) ca. antall.

Alle tilbakemeldinger behandles konfidensielt

Mvh Styret

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Deler

Kommentarer

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Type rapport og dato

etakts fra BN bolig datert 12 juli 2018

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

84-19-00025

Firma

BN Bolig

Avdeling

BN Bolig Stovner

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Hans Olav Øverland

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.

☐ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring,** og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. november 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

☐ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

☐ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☐ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhenting er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☒ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring,** men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med



Signert av: Lindstad, Terje 13.03 2019 12:23

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 01.11.2018

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling

Olav Selvaags Plass 4, 0252 OSLO

Gnr 210: Bnr 36 (snr: 127)
0301 OSLO KOMMUNE
2 - roms eierleilighet

Bjørn Tallhaug
Telefon: 901 31 195
E-post: bjorn@takstgruppen.com
Rolle: Uavhengig takstmann

Tove Hegerland
E-post:
Rolle: Uavhengig takstmann

TAKSTGRUPPEN
www.takstgruppen.com Oslo Akershus Taksering AS

Dato befaringsdato: 18.03.2019
Utskriftsdato: 20.03.2019
Oppdrag nr: 131662



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese gjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifisert takstmann autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 210: Bnr 36 (snr: 127)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Olav Selvaags Plass 4, 0252 OSLO



Matrikkel: Gnr 210: Bnr 36 (snr: 127)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Olav Selvaags Plass 4, 0252 OSLO



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktidikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra Norges Eiendommer.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert, kun beskrevet. Takstobjekt kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll samt fremskynde behovet for oppgradering. BRA er målt i henhold til NS 3940 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling. BRA er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper". Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Referansenivået for vurdering av tilstand er bygningens/-delenes etableringsår og for vurdering av svikt er gjeldene lover/forskrifter på etableringstidspunktet samt normal håndverksmessig utførelse. Det er ikke foretatt kontrollmålinger i forhold til toleransekrav i NS 3420.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer, og utført i henhold til NS 3424. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen; forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen eller som er beskrevet i taksten. Takstmannen har ikke undersøkt/ vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Takstmann hadde fått utdelt nøkler og var alene på befaringen.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

2-roms selveierleilighet i boligblokk bygget i 2008, etter den tids krav og byggeskikker.

Beliggende på populære Tjuvholmen i Oslo.

Balkong på 3,1 m².

Populært boligområde og attraktiv beliggenhet.

Normal bruks slitasje på overflater.
Pent lyst kjøkken med åpen løsning mot stuedel.
Flislagt bad med varmekabler.

Se tilstandsrapporten for detaljer.

Bod i kjeller etasje.

ASKER, 20.03.2019



Bjørn Tallhaug
Takstmann
Telefon: 901 31 195

Tove Hegerland
Takstmann

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
Norsk takst

Befaringsdato: 18.03.2019

Side: 3 av 10

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
Norsk takst

Befaringsdato: 18.03.2019

Side: 4 av 10

Matrikkel: Gnr 210: Bnr 36 (snr: 127)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Olav Selvaags Plass 4, 0252 OSLO



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Røddig oppkjøp AS
Takstmenn:	Bjørn Tallhaug, Tove Hegerland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.03.2019. - Bjørn Tallhaug. Takstmenn. Tlf. 90 13 11 95 - Tove Hegerland. Takstmenn. Tlf. 97 51 00 39

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	2 - roms eierleilighet
Beliggenhet:	Olav Selvaags plass 4 er en lys leilighet med en fantastisk og sjønær beliggenhet rett i vannkanten på attraktive Tjuvholmen i Oslo. Her har du umiddelbar tilgang til alt du kan drømme om av tur- og bademuligheter, serveringssteder, shopping og kulturelle tilbud. Den gode interne beliggenheten gjør at boligen oppleves som helt rolig, med sjøutsikt fra boligen, samt fra en balkong. Planløsningen er praktisk, og standarden er god.
Bebyggelsen:	Leiligheten har en sentral, men samtidig rolig beliggenhet i sjette etasje på fantastiske Tjuvholmen. Området er ansett som Oslos nye luksusbydel, og ligger mindre enn 10 minutters gange fra Rådhuset. Stedet er bilfritt ved sjøen med flotte uteområder, bademuligheter og et godt utvalg av serveringssteder og kulturelle tilbud. Gården har 9 etasjer samt kjeller. Denne leiligheten ligger i byggets 8. etasje, og har direkte utgang til balkong på 3 m².
Standard:	Leilighet med god gjennomgående standard.
Om tomten:	Felles eiet tomt på 3 265,3 m².
Adkomstvei:	Offentlig tilknyttet.
Tilknytning vann:	Offentlig tilknyttet.
Tilknytning avløp:	Offentlig tilknyttet.
Andre forhold:	Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg kan søkes leid. Ellers parkering etter gjeldene regler.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 210 Bnr: 36 Seksjon: 127
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 265,3 m² Arealkilde: Kartverket
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 44/15099
Sameiets navn:	Sameiet Tjuvholmen F3
Organisasjonsnr.:	993539619
Forretningsfører:	Sebra Forvaltning
Andel formue:	15 919 Dato: 31.12.2019
Andel fellesgjeld:	7 738 Dato: 31.12.2019
Hjemmelshaver:	Røddig oppkjøp AS
Adresse:	Olav Selvaags Plass 4, 0252 OSLO

Matrikkel: Gnr 210: Bnr 36 (snr: 127)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Olav Selvaags Plass 4, 0252 OSLO



Kommentar:	Felles eiet tomt for sameiet.
------------	-------------------------------

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2019		Ikke fremvist		
Eiendomsverdi	14.03.2019	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Innhentet		
Kartverket	14.03.2019	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse.	Innhentet		
Forretningsfører	18.03.2019	Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Innhentet		

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Eiendomsmeplers egenerklæringsskjema, fylt ut av selger, er fremvist. Det foreligger ingen avvik mellom egenerklæring og de observasjoner som takstmannen har gjort på befaring.	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: 83421259. Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	2008 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
8. etasje	51	46	46		Entre, åpen kjøkken/stue løsning, soverom og bad. Balkong på ca 3 m², med utgang fra kjøkken/stue. Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønsmessig beregnet.
Kjeller					Bod i kjeller på ca 7,5 m². Iflg tidligere takst.
Sum bygning:	51	46	46	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Matrikkel: Gnr 210: Bnr 36 (snr: 127)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Olav Selvaags Plass 4, 0252 OSLO



Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
8. etasje	Entré, kjøkken/stue, bad, soverom	
Kjeller		Bod

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Moderne boligblokk oppført i 2008 over 9 etasjer, samt kjeller/garasjeanlegg tilknyttet. Huldekeelementer av betong som etasjeskille. Yttervegger i bærende konstruksjon i betong og stål. Utfyllende vegger med isolert bindingsverk med varierende platekledning og noe pusset fasade. Flatt tak i betongkonstruksjon, antar teknet med papp/folie. Antar isolert med isopor el.lign. Fundamenteret med betong og ståljernpæler til grunn under vann. Balkong. Felles garasjeanlegg i kjelleretasje. Bod i kjeller på 7,5 m². Felles oppgang i betong, med banebelegg og malte flater. Korridor til leilighet.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leiligheten/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. For tilstandsanalyse av fellesanlegg i boligsameie, borettslag eller aksjelag vises det til tillegg E i veiledningen til NS3424:2012.

Vinduer og dører - Boligblokk	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
Vinduer	
Beskrivelse:	Isolerglass fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad satt ut i fra alder og forventet levetid. TG: 1
Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Brann- og lydklassifisert entredør. B30 db40 2-lags balkongdør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut i fra helhet, ikke mindre avvik. TG: 1

Matrikkel: Gnr 210: Bnr 36 (snr: 127)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Olav Selvaags Plass 4, 0252 OSLO



Innvendige dører	
Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører. to skyvedører til soverom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut i fra helhet, ikke mindre avvik. TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	
Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Direkte utgang til overbygget balkong fra kjøkken/stue-løsning. Denne er på 3,1 m². Rekkverkhøyde er 102 cm. Tremmer på gulv. Stikk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra helhet, ikke mindre avvik. TG: 1
Kjøkken - Boligblokk	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra byggeår. Glatte/folierte fronter og rustfritt beslag. Benkeplate i laminat. Ventilator med kanal til ventil. Lyslist over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll og fryseskap. Waterguard og komfyrvakt. Felles varmt forbruksvann.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I 2016 er kjøkkenbenk blitt utvidet på en side. Liten sprekk i overgang kjøkkenbenk/vegg. Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre avvik. TG: 1

Innvendige overflater - Boligblokk	
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.	
Overflater på innvendige gulv	
Beskrivelse:	En-stavs parkett og fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad satt ut i fra normal bruksslitasje/alder. TG: 1

Matrikkel: Gnr 210: Bnr 36 (snr: 127)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Olav Selvaags Plass 4, 0252 OSLO



Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Malte flater og fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruks slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra helhet, ikke mindre avvik. TG: 1

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Malte himlinger. Downlights i himling på bad.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen observerte skader. Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre avvik. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Varmekabler på bad. Radiatorer med tilknytning til fjernvarmeanlegg. Felles varmt forbruksvann.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader eller funksjonssvikt. TG: 1

Brannsløkking, generelt	
Beskrivelse:	Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen. Sprinkelanlegg i boligen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret er ikke funksjonsprøvd men antatt å være tilfredsstillende etter visuell besiktigelse. TG: 1

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Boligen har mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og funksjon på mekanisk ventilasjon. TG: 1

Elektriske anlegg - Boligblokk

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Matrikkel: Gnr 210: Bnr 36 (snr: 127)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Olav Selvaags Plass 4, 0252 OSLO



Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	8 fordelingskurser. Automatsikringer og jordfeilbryter.
Tilstandsvurdering:	Hovedsikringer/måler i felles tavle/skap. Ut over dette er ikke det elektriske anlegget vurdert, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Diverse utstyr - Boligblokk

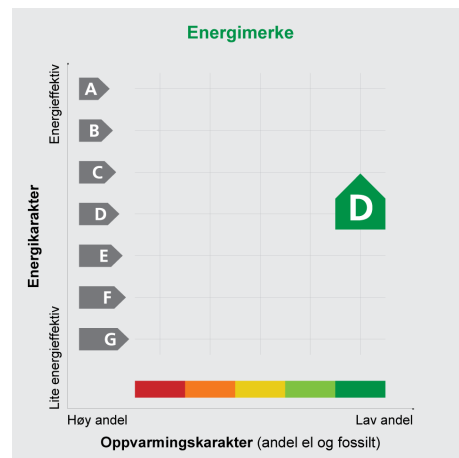
Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Innredning og garnityr for våtrom	
Beskrivelse:	Badet har flislagte gulv og vegger. Heldekkende servant over skuffeseksjon. Folierte glatte høyglans fronter. Speil. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdør. Dusj -/ blande batteri. Varmekabler på gulv. Downlights i himling. Integrerte høyttalere og radio i himling. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Original plastsluk og klemring. Fall mot sluk i dusjsone. Tiluftspalte i dør/terskel. Mekanisk avtrekk. Det ble rutinemessig søkt etter fukt med Protimeter MMS2, ingen utslag utover normale verdier. Liten bruksslitasje. Pent flislagt bad. TG: 1

Andre installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Dørtelefon, kabel-tv og internetttilgang. Garderobeskap i entre. Lameller og persienner. Heis fra/til alle etasjer. Felles takterrasse.
--------------	---

Adresse	Olav Selvaags plass 4
Postnr	0252
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	210
Bnr.	36
Seksjonsnr.	127
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-984081
Dato	20.03.2019



Innmeldt av Bjørn Tallhaug

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Saksnr: 200600156-153

Side 2 av 2

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600156-153 Saksbeh: Emil Ager-Wick
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 26.06.2012

Arkivkode: 531

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2012 av:

***Emil Ager-Wick - Saksbehandler
Kristin Noto - Enhetsleder***

Kopi til:
Tjuvholmen Utvikling AS, Postboks 1333 Vika, 0112 OSLO, dg@tjuvholmen.com

Byggeplass:	TJUVHOLMEN FELT 3	Eiendom:	210/12/0/0
Tiltakshaver:	Tjuvholmen Utvikling AS	Adresse:	Postboks 1333 Vika, 0112 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - TJUVHOLMEN FELT 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

02 180

Kundesenteret:

23 49 10 00

Telefaks:

23 49 10 01

E-post:

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner
☐ Begjæring om
resekksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	210	36		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
987592567	Oslo Havn KF		13254/15097
988420204	SE Plussutleie F3 Tjuvholmen AS		1843/15097

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av otterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål/Brok (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	S.nr.	Formål/Brok (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	S.nr.	Formål/Brok (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	S.nr.	Formål/Brok (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾
1	se bilag		11			21			31		
2			12			22			32		
3			13			23			33		
4			14			24			34		
5			15			25			35		
6			16			26			36		
7			17			27			37		
8			18			28			38		
9			19			29			39		
10			20			30			40		
SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK		
SUM BRØK (TELLERE)			15097			= NEVNER I SAMEIEBRØKEN					

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.



Doknr: 894864 Tinglyst: 04.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

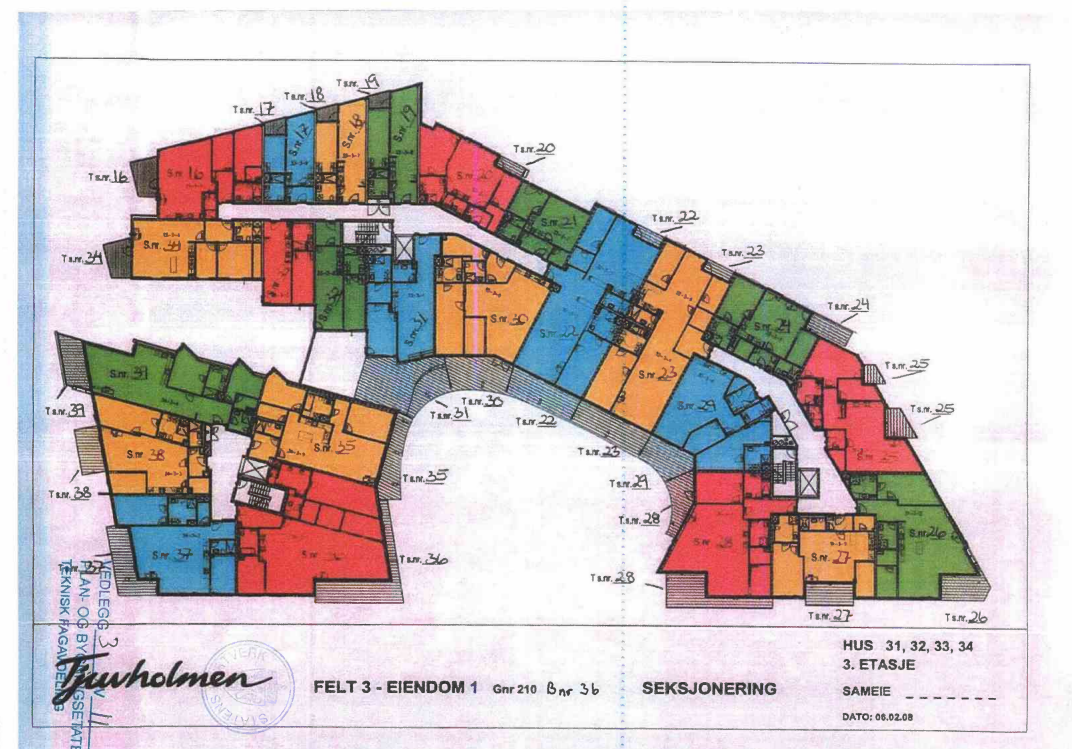
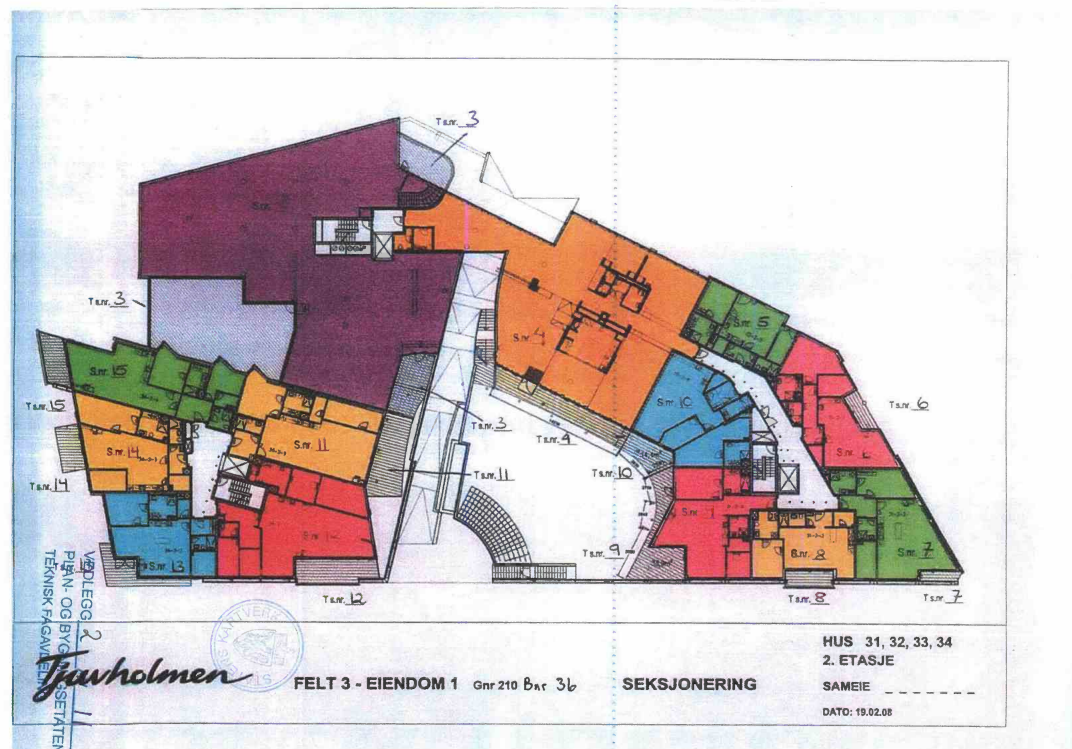
Signaturer

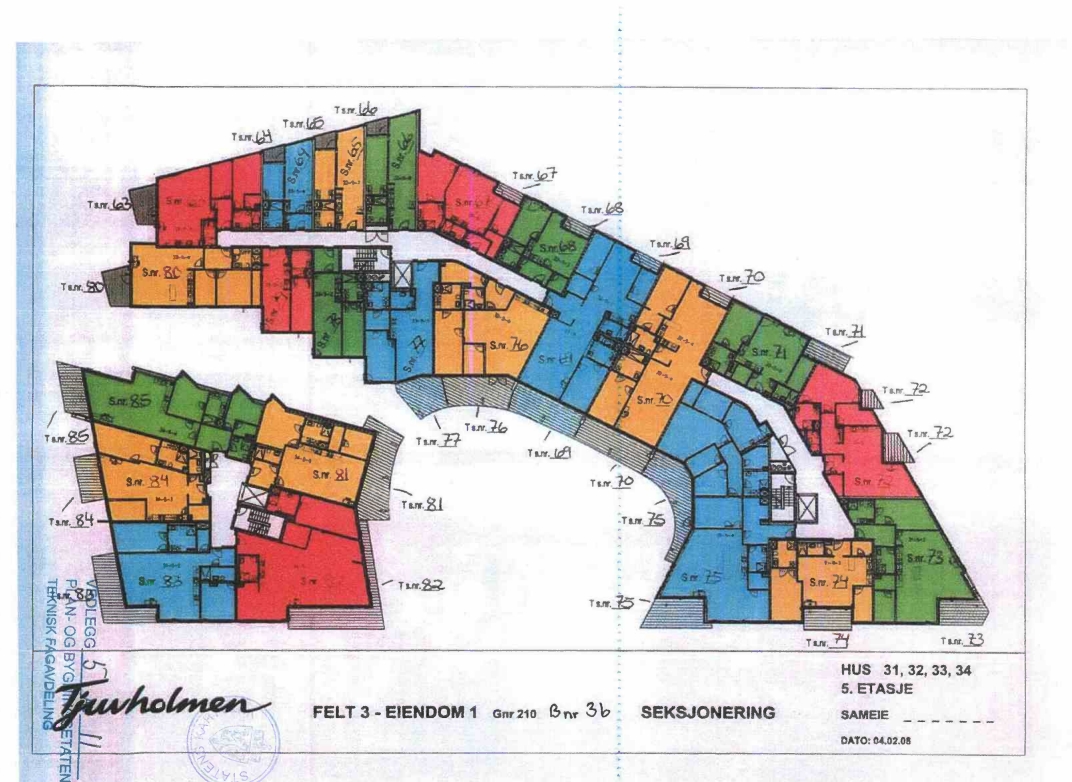
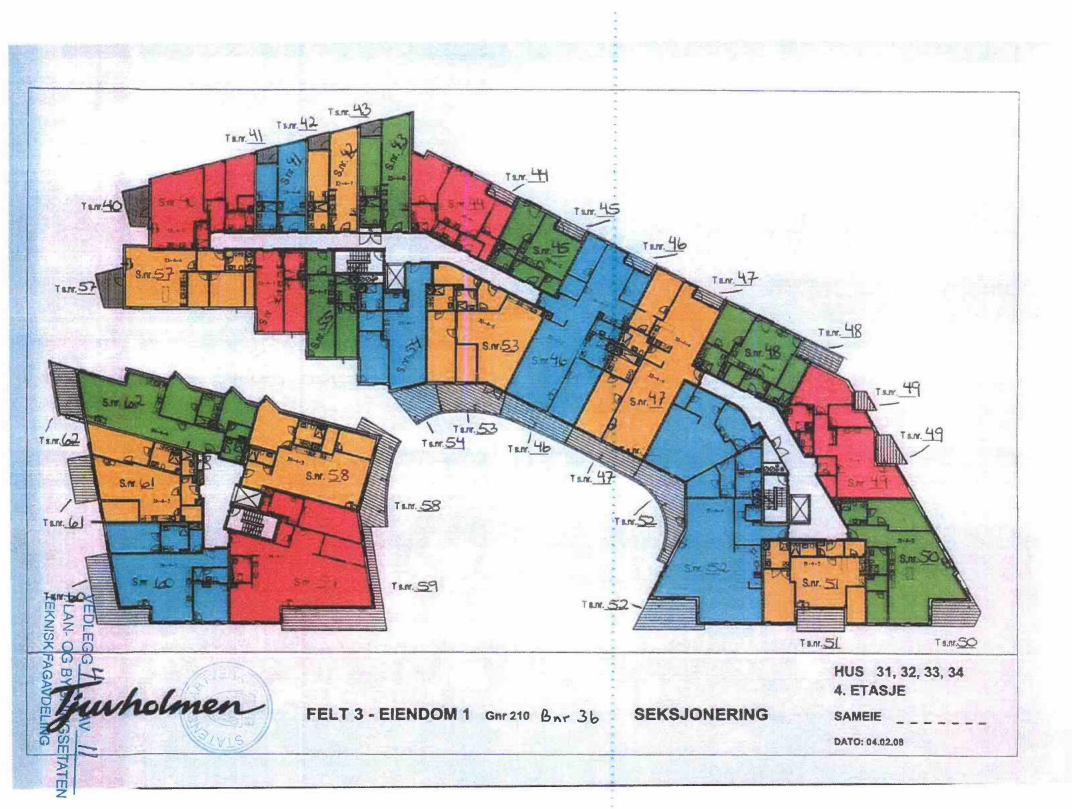
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

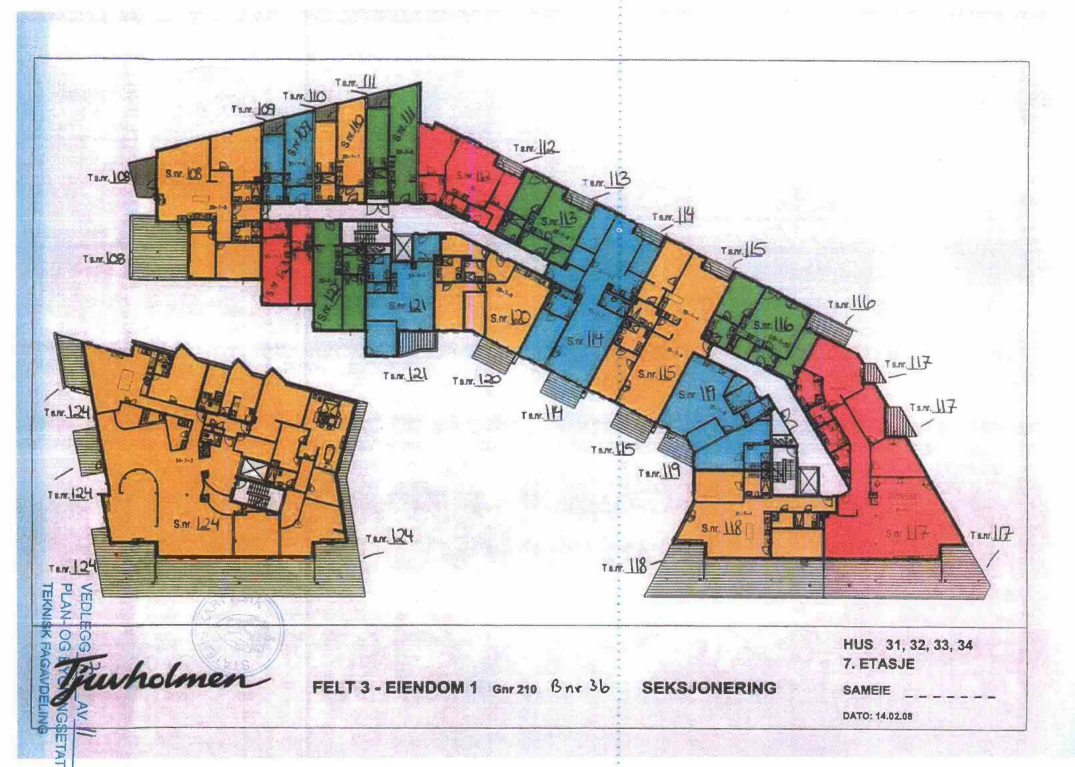
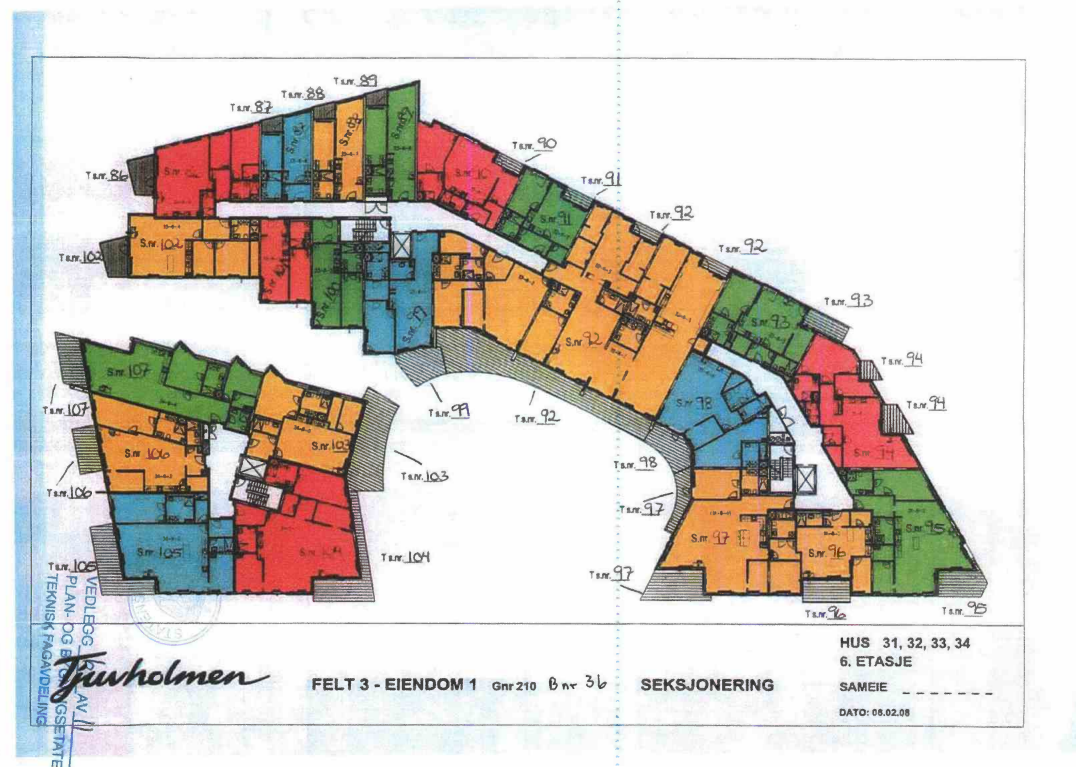
Antonia Serge Gura

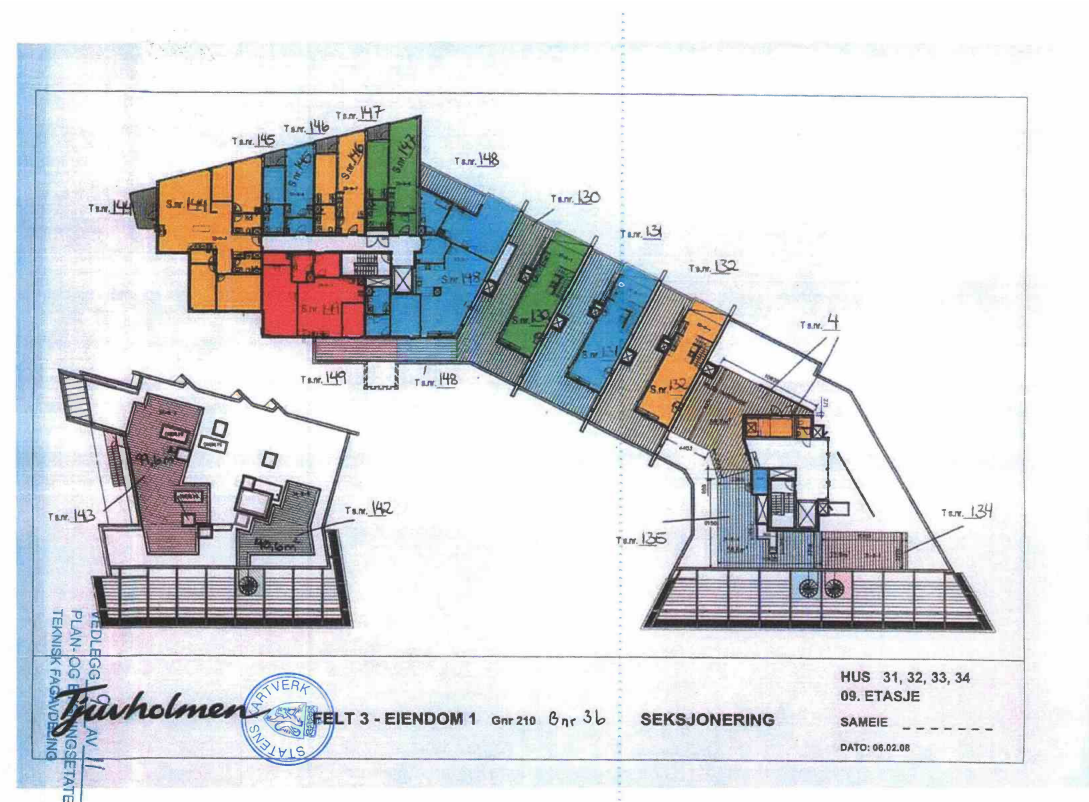
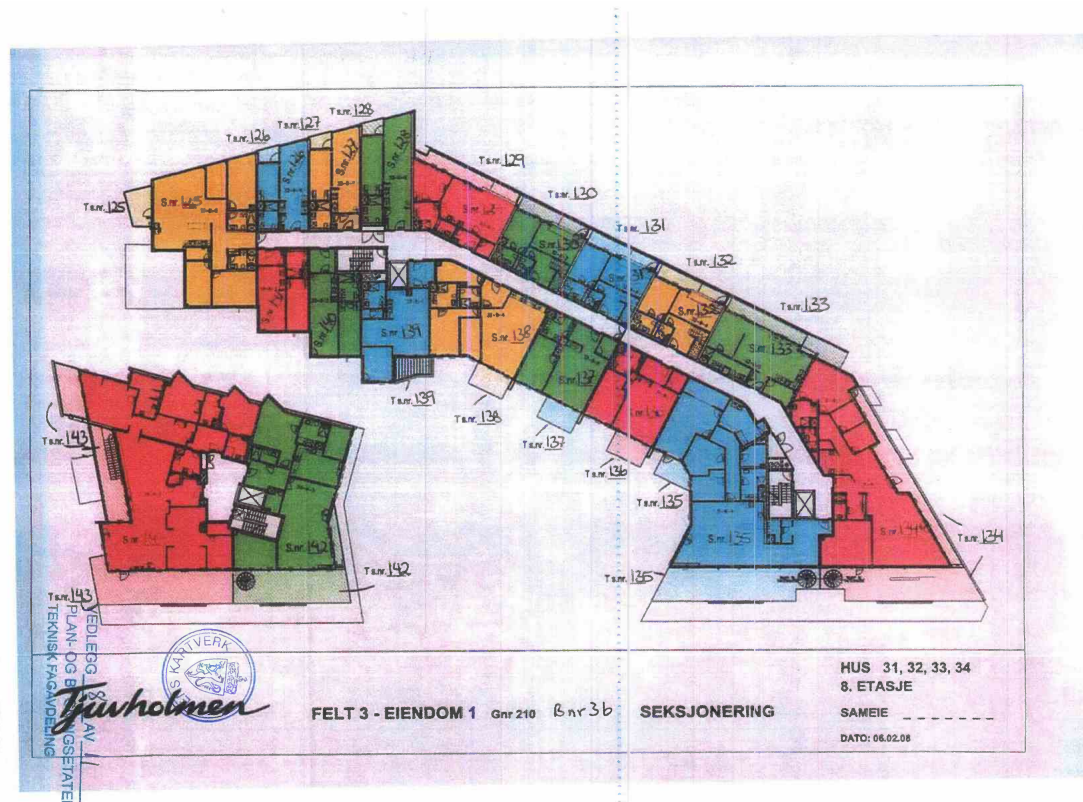
Vedlegg seksjoneringsbegjæring, jfr. pkt. 3
SAMEIET TJUHVOLMEN ALLE 1,3 og 5

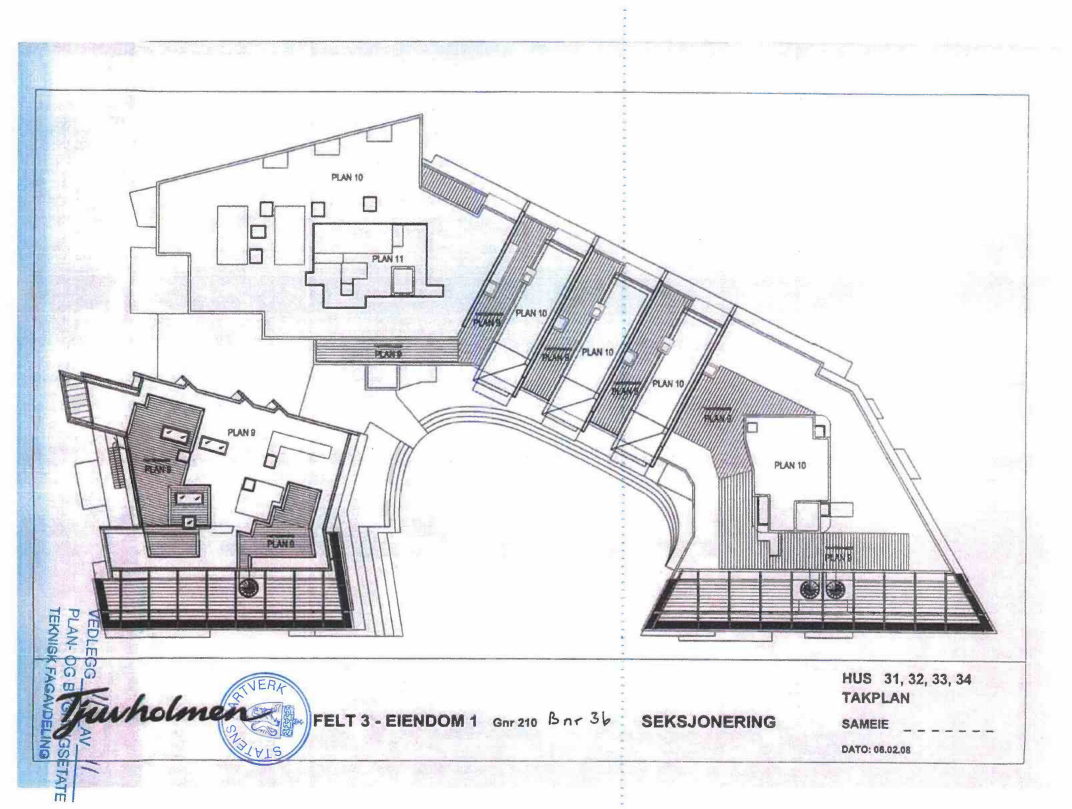
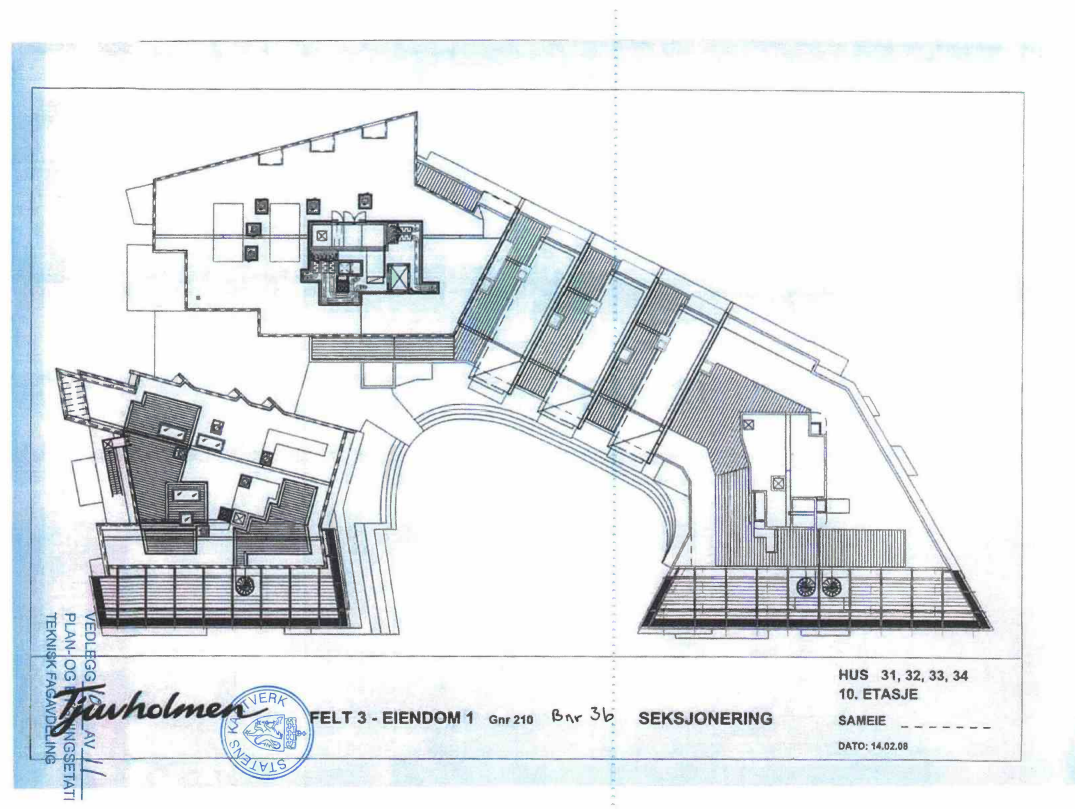
Seksjon nr	Bolig/Næring	Eierbrøk Teller	Tilleggsdel bestående av
1	N	610 / 15 097	
2	N	1 117 / 15 097	
3	N	526 / 15 097	B
4	N	347 / 15 097	GB
5	B	60 / 15 097	
6	B	83 / 15 097	B
7	B	88 / 15 097	B
8	B	62 / 15 097	B
9	B	86 / 15 097	G
10	B	92 / 15 097	G
11	B	107 / 15 097	B
12	B	127 / 15 097	B
13	B	75 / 15 097	B
14	B	88 / 15 097	B
15	B	96 / 15 097	B
16	B	74 / 15 097	B
17	B	37 / 15 097	B
18	B	44 / 15 097	B
19	B	50 / 15 097	B
20	B	68 / 15 097	B
21	B	44 / 15 097	B
22	B	135 / 15 097	B
23	B	135 / 15 097	B
24	B	67 / 15 097	B
25	B	88 / 15 097	B
26	B	100 / 15 097	B
27	B	74 / 15 097	B
28	B	105 / 15 097	B
29	B	92 / 15 097	B
30	B	105 / 15 097	B
31	B	70 / 15 097	B
32	B	48 / 15 097	
33	B	39 / 15 097	
34	B	72 / 15 097	B
35	B	100 / 15 097	B
36	B	147 / 15 097	B
37	B	96 / 15 097	B
38	B	86 / 15 097	B
39	B	96 / 15 097	B
40	B	74 / 15 097	B
41	B	37 / 15 097	B
42	B	44 / 15 097	B
43	B	50 / 15 097	B
44	B	68 / 15 097	B
45	B	49 / 15 097	B
46	B	135 / 15 097	B
47	B	135 / 15 097	B
48	B	67 / 15 097	B
49	B	88 / 15 097	B
50	B	100 / 15 097	B
51	B	74 / 15 097	B
52	B	197 / 15 097	B
53	B	105 / 15 097	B
54	B	70 / 15 097	B
55	B	46 / 15 097	B
56	B	39 / 15 097	B
57	B	72 / 15 097	B
58	B	92 / 15 097	B
59	B	134 / 15 097	B
60	B	102 / 15 097	B
61	B	86 / 15 097	B
62	B	96 / 15 097	B
63	B	74 / 15 097	B
64	B	37 / 15 097	B
65	B	44 / 15 097	B
66	B	50 / 15 097	B
67	B	68 / 15 097	B
68	B	49 / 15 097	B
69	B	125 / 15 097	B
70	B	126 / 15 097	B
71	B	67 / 15 097	B
72	B	88 / 15 097	B
73	B	100 / 15 097	B
74	B	74 / 15 097	B
75	B	193 / 15 097	B













Rett kogni bekrefte

Oppløsning av sameie
Hjemmelserklæring

Andelseiere		
Navn	Andel	Fødselsnr.
A Oslo Havn KF	13254/15097	987592567
Navn	Andel	Fødselsnr.
B SE Plussutleie F3 Tjuvholmen AS	1843/15097	988420204
Navn	Andel	Fødselsnr.
C		
Navn	Andel	Fødselsnr.
D		

Ovennevnte eiere som sammen eier:

Eiendommen		
Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Oslo	210	36
Beskaffenhets		
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd		
Bruk av grunn		
☒ B Bolig ☐ Fritids- F eiendom ☒ V Forretnings/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet		
Type bolig		
☐ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☒ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet		
bestemmer herved at sameiet oppløses slik at:		

Seksjonseiere			
Navn	Bnr.	Snr.	
A Oslo Havn KF	36		se bilag
Navn	Bnr.	Snr.	
B SE Plussutleie F3 Tjuvholmen AS	36		se bilag
Navn	Bnr.	Snr.	
C			
Navn	Bnr.	Snr.	
D			

Erklæring om sivilstand			
A	B	C	D
☒	☒	☐	☐
Jeg er ugift			
☐	☐	☐	☐
Jeg er gift/registrert partner og ektefelle/partner har samtykket i oppløsningen			
☐	☐	☐	☐
Jeg er gift/registrert partner, men eiendommen er ikke felles bolig for meg og ektefelle/partner			

Underskrifter og bekreftelser	
Ved oppløsning av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.	
Sted og dato	
Oslo, den 23/6-08	
Underskrift	Underskrift/ektefelle
A Oslo Havn KF	ANNE SIGRID HAMRAN
B SE Plussutleie F3 Tjuvholmen AS	G. BØYUM
C	
D	
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
2. vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Sted og dato

Oslo 23/6-2008

Sted og dato

Oslo 23/6-08

BILAG TIL HJEMMELSERKLÆRING OM OPPLØSNING AV SAMEIE GNR. 210, BNR. 36 I
OSLO

Seksjonseiere etter oppløsningen:

Oslo Havn KF blir eneeier av gnr. 210, bnr. 36, seksjon nr. 1-16, 22-29, 34-40, 46-52, 57-63, 69-75, 80-86, 92-99, 102-149.

SE Plussutleie F3 Tjuvholmen AS blir eneeier av gnr. 210, bnr. 36, seksjon nr. 17-21, 30-33, 41-45, 53-56, 64-68, 76-79, 87-91, 100 og 101.

Oslo, den 23.06.2008

Oslo Havn KF

X
Anne Sigrid Hamran

SE Plussutleie F3 Tjuvholmen AS

Gunnar Bøyum

GENERALFULLMAKT

Herved gis

- Eva Hagen, fnr. 110472 40818, i Oslo Havn KF (org nr. 987 592 567)
- Kathrin Pedersen, fnr. 031269 31602, i Oslo Havn KF (org nr. 987 592 567)
- Ole Thomas Berge, fnr. 130964 33187, i Oslo Havn KF (org nr. 987 592567)

fullmakt til på hjemmelshavers vegne å selge, bebygge, dele, sammenføye, oppdele (seksjonere), foreta nødvendige grensejusteringer i forhold til naboeiendommene og / eller utleie eiendommene, gnr. 210 bnr. 12, 32, 33, 34. 35 og gnr. 510 bnr. 01 i Oslo kommune eller deler av disse, utstede pantobligasjoner og avgi rettighetserklæringer (servitutter) i disse og undertegne skjøte(r), samt forestå andre forføyninger som er nødvendige for gjennomføringen av bebyggelse og / eller salg av hele eller deler av eiendommene og senere utskilte parseller av disse.

Denne fullmakt er ugienkallelig i 5 år fra dags dato.

Oslo, den 08. juni 2007

Oslo Havn KF

Anne Sigrid Hamran
Anne Sigrid Hamran

Liv Aandal
Advokat

Undertegnede bekrefter at ovennevnte er myndig(e) og har undertegnet denne fullmakt i mitt (vårt) nærvær.

HARALD WÆRSTAD 9/07 *Harald Wærstad*
Navn (blokkbokstaver) Signatur

Bekkevn 6A 0667 OSLO
Adresse

Ulf Blehr (ULF BLEHR) *Ulf Blehr*
Navn (blokkbokstaver) Signatur

Gården Tteborgsvei 95 0977046
Adresse

Prosjekt Tjuvholmen F2



Reti kopi bekreftes

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede Selvaag Eiendomsmegling AS, org.nr. 971 155 477, samtykker med dette til at hjemmelserklæring om oppløsning av sameie - samt seksjoneringsbegjæring som deler opp eiendommen i 149 seksjoner - tinglyses på gnr. 210, bnr. 36 i Oslo.

Oslo, den 22/9-2008

Selvaag Eiendomsmegling AS

Anita Måna
i hht. fullmakt

Anita Måna
Selvaag Eiendomsmegling AS





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Org.nr.: 971 040 823



Saksnr.: 200711267-20

Side 2 av 2

Grunneierne gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 210/12, 210/32 S.1-3, 210/33 S.1-50, 210/34 S.1-62, 210/35 S.1-59, 210/36, 210/37, 210/38, 510/1 OG 510/2

1. ATKOMSTVEI (NØDKJØRING) OG GANGATKOMST:
✓ Gnr. 210 bnr. 36 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei (nødkjøring - varelevering og spesialtransport/flytting etc) samt gangatkomst på regulert trafikkområde på gnr. 210 bnr. 12 frem til eiendommen.
2. GANGATKOMST:
✓ Allmennheten skal ha rett til bruk av regulert gangareal under arkadene i syd og vest på gnr. 210 bnr. 36.
3. FELLESAREAL (UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG):
✓ Gnr. 510 bnr. 2 skal være til felles bruk for gnr. 210 bnr. 32 S.1-3, gnr. 210 bnr. 33 S.1-50, gnr. 210 bnr. 34 S.1-62, gnr. 210 bnr. 35 S.1-59, gnr. 210 bnr. 36, gnr. 210 bnr. 37, gnr. 210 bnr. 38 samt fremtidig fradelte parseller av gnr. 210 bnr. 12.
4. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
✓ Gnr. 210 bnr. 36 skal ha bruksrett til 100 parkeringsplasser på gnr. 510 bnr. 2. Boligene på gnr. 210 bnr. 36 skal ha bruksrett til 96 av disse plassene.
5. SYKKELPARKERING:
✓ Gnr. 210 bnr. 36 skal ha bruksrett til 35 plasser på gnr. 510 bnr. 2.
6. BODER:
✓ Gnr. 210 bnr. 36 skal ha bruksrett til 146 boder på gnr. 510 bnr. 2.
7. BALKONG OVER NABOGRUNN:
✓ Gnr. 210 bnr. 36 skal ha rett til å ha hengende balkonger over grense på gnr. 210 bnr. 12.
8. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
✓ Gnr. 210 bnr. 36, gnr. 510 bnr. 1 og gnr. 510 bnr. 2 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg.
✓ Gnr. 210 bnr. 36 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 210 bnr. 12 for reparasjon og vedlikehold av bygninger.
9. SAMMENFØYING:
Gnr. 510 bnr. 1 og gnr. 510 bnr. 2 forutsettes sammenføyd til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 510 bnr. 1 og gnr. 510 bnr. 2. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenføyd.
10. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 210 bnr. 36 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 510 bnr. 2, gnr. 510 bnr. 1 og gnr. 210 bnr. 12 (grunneiere) frem til felles stikkledninger for hele Tjuvholmenprosjektet (ringledning).

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
210	12, 36
510	1, 2

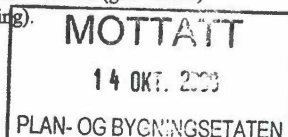
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Pkt. 9 kan imidlertid siettes når eiendommene 510/1 og 510/2 er sammenføyd til én eiendom.

Underskrifter:

For eiend. 210/12,
210/36, 510/1 og 510/2: Ole 14/10-2008 Ole Thomas Berge 907 592 567
Sted Dato Oslo Havn KF Org.nr.
Hjemmelshaver 9 siffer

* Gnr 210 bnr. 38 er sammenføyd med
gnr. 210 bnr. 37.



GENERALFULLMAKT

Herved gis

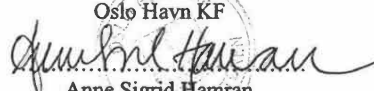
- Kathrin Pedersen, fnr. 031269 31602, i Oslo Havn KF (org nr. 987 592 567)
- Ole Thomas Berge, fnr. 130964 33187, i Oslo Havn KF (org nr. 987 592567)

fullmakt til på hjemmelshavers vegne å selge, bebygge, dele, sammenføye, oppdele (seksjonere), foreta nødvendige grensejusteringer i forhold til naboeiendommene og / eller utleie eiendommene, gnr. 210 bnr. 12, 32, 33, 34, 35 og gnr. 510 bnr. 01 i Oslo kommune eller deler av disse, utstede pantobligasjoner og avgi rettighetserklæringer (servitutter) i disse og undertegne skjøte(r), samt forestå andre forføyninger som er nødvendige for gjennomføringen av bebyggelse og / eller salg av hele eller deler av eiendommene og senere utskilte parseller av disse. Fullmakten gjelder også alle nye bruksnumre som skilles ut fra nevnte eiendommer.

Denne fullmakt er ugienkallelig i 5 år fra dags dato.

O

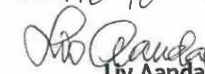
Oslo, den 01. juli 2008

Oslo Havn KF

Anne Sigrid Hamran

Undertegnede bekrefter at ovennevnte er myndig(e) og har undertegnet denne fullmakt i mitt (vårt) nærvær.

PÅL EMBU
Navn (blokkbokstaver)
Kranveien 9, 0684 Oslo
Adresse

Lise M. Bye
Navn (blokkbokstaver)
Hrvollvn. 42 B, 0590 Oslo
Adresse

RETT KOPI BEKREFTES
Det bekreftes også at fullmakten fortsatt gjelder.
Oslo, 16 / 10 2008

Liv Aandal
Advokat

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede Realia AS, org.nr. 977 391 067, som har tinglyst sikringsobligasjon på gnr. 210, bnr. 12 i Oslo, samtykker med dette til tinglysning av:

- målebrev for fradelte eiendommer gnr. 210, bnr. 36 og gnr. 510, bnr. 2 i Oslo
- Oslo kommunes rettighetserklæring som skal tinglyses på de nye eiendommene samt på gnr. 210, bnr. 12 og gnr. 510, bnr. 1 i Oslo

Oslo, 19. september 2008

Realia AS
Ihht. firmaattest og fullmakt


ADVOKAT
JENS E. WESTLY



FULLMAKT

vedr. pantobligasjoner utstedt til Realia AS

Advokat Jens E. Westly gis herved fullmakt til å samtykke i tinglysning av dokumenter på alle eiendommer der Realia AS har tinglyst rådighetsforbud.

Advokat Jens E. Westly gis herved fullmakt til å kvittere pantobligasjoner til sletting, prioritetsvikelser eller transporter på vegne av Realia AS.

Oslo den 19.09.2008
Realia AS (foretaksnr. 977 391 067)


Stig Kjenslie


Oluf Schou



Jeg innestår for at kopien er riktig samt at fullmakten er gyldig og fortsatt gjelder.

Oslo den 19/9-08

Advokat Torstein Vaagen



Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnummer: 977 391 067 Aksjeselskap
Stiftelsesdato: 06.04.1997 Registrert i Foretaksregisteret: 17.04.1997
Foretaksnavn: REALIA AS
Forretningsadresse: Karenslyst Allé 2
0278 OSLO
Kommune: 0301 OSLO
Land: Norge
Aksjekapital NOK: 120.000,00
Kapitalen er fullt innbetalt

Daglig leder/ adm.direktør:
Stig Kjenslie

Styre:
Styrets leder:
Oluf Schou
V. Komnes
1940 BJØRKELANGEN

Styremedlem:
Stig Kjenslie
Hans Jakob Garnæs
Atle Strøm

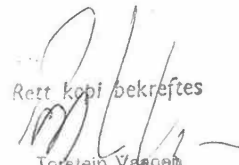
Signatur:
Styret i fellesskap.

Prokura:
Daglig leder og styrets leder hver for seg.

Revisor:
Revisornummer 982 316 588
RSM HASNER AS
Vollsveien 13 C
1366 LYSAKER

Godkjent
revisjonsselskap

Vedtektsfestet formål:
Eiendomsmedglervirksomhet og det som naturlig hører inn under slik virksomhet.

Retts kopi bekreftes

Torstein Vaagen
advokat



Utskriftsdato 05.03.2008 Organisasjonsnr 977 391 067

Side 1 av 1

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede Selvaag Eiendomsmegling AS, org. nr. 971 155 477, som har tinglyst sikringsobligasjon på gnr. 210, bnr. 12 i Oslo, samtykker med dette til tinglysning av:

- målebrev for fradelte eiendommer gnr. 210, bnr. 36 og gnr. 510, bnr. 2 i Oslo
- Oslo kommunes rettighetserklæring som skal tinglyses på de nye eiendommene samt på gnr. 210, bnr. 12 og gnr. 510, bnr. 1 i Oslo

Oslo, den 18/9 - 2008

Selvaag Eiendomsmegling AS

Anita Måna

Anita Måna
Selvaag Eiendomsmegling AS



GENERALFULLMAKT

Herved gis

- Anita Måna, Selvaag Eiendomsmegling AS (org. nr. 971 155 477),
- Lise K. W. Holm, Selvaag Eiendomsmegling AS (org. nr. 971 155 477)
- Hege Rørvik Skåland, Selvaag Eiendomsmegling AS (org. nr. 971 155 477)
- Tone Lindsay, Selvaag Eiendomsmegling AS (org. nr. 971 155 477)

fullmakt til på vegne av Selvaag Eiendomsmegling AS (org. nr. 971 155 477) å frafalle pant, slette og tinglyse urådighet, overskjøting og pantsetting av kjøpers panteobligasjoner, herunder også seksjonering, fradeling og eventuell grensejustering samt samtykke til tinglysing og sletting av servitutter.

Denne fullmakt er gyldig i 2 år fra dags dato.

Selvaag Eiendomsmegling AS

Oslo, 05.03.2008

Kjell E. Strømme

Vedlegg: Firmaattest

Rett kopi bekreftes

Fullmakten gjelder fremdeles

18/9-08

Rett kopi bekreftes

Hege Rørvik Skåland
Eiendomsmegler MNEF

Undertegnede bekrefter at ovennevnte er myndig(e) og har undertegnet denne fullmakt i mitt (vårt) nærvær.

Navn (blokkbokstaver)

Signatur

Adresse

RETT SIGNATUR BEKREFTET





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og
bygningsetaten
Rett kopi bekreftes

Sign: 05.05.2010 Stig Holm



Saksnr.: 200904174-5

Doknr: 344287 Tinglyst: 12.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 210/12, 210/32, 210/33, 210/34, 210/35, 210/36, 210/37, 210/40, 210/41, 510/1, 510/5

1. **ATKOMST (NØDKJØRING) OG GANGATKOMST:**
Gnr. 210 bnr. 40 og gnr. 210 bnr. 41 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstveier (nødkjøring – varelevering og spesialtransport/flytting etc) samt gangatkomst på gnr. 210 bnr. 12 frem til eiendommene.
2. **GANGATKOMST:**
Regulert gågate og brygge på gnr. 210 bnr. 40 og gnr. 210 bnr. 41 skal være åpent for allmennheten.
3. **FELLESAREAL (UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG M.V.):**
Gnr. 510 bnr. 5 skal være til felles bruk for gnr. 210 bnr. 32, gnr. 210 bnr. 33, gnr. 210 bnr. 34, gnr. 210 bnr. 35, gnr. 210 bnr. 36, gnr. 210 bnr. 37, gnr. 210 bnr. 40 og gnr. 210 bnr. 41.
4. **BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:**
Gnr. 210 bnr. 40 (boligene på eiendommen) skal ha bruksrett til 58 parkeringsplasser på gnr. 510 bnr. 1 og gnr. 510 bnr. 5.
Gnr. 210 bnr. 41 (boligene på eiendommen) skal ha bruksrett til 42 parkeringsplasser på gnr. 510 bnr. 1 og gnr. 510 bnr. 5.
5. **SYKKELPARKERING:**
Gnr. 210 bnr. 40 skal ha bruksrett til 20 sykkelplasser på gnr. 510 bnr. 5.
Gnr. 210 bnr. 40 skal ha bruksrett til sykkelparkering på gnr. 210 bnr. 12 i samsvar med godkjent utomhusplan i byggesakene 200807441 og 200810200.
Gnr. 210 bnr. 41 skal ha bruksrett til 20 sykkelplasser på gnr. 510 bnr. 5.
Gnr. 210 bnr. 41 skal ha bruksrett til sykkelparkering på gnr. 210 bnr. 12 i samsvar med godkjent utomhusplan i byggesakene 200807441 og 200810200.
6. **BODER:**
Gnr. 210 bnr. 40 (boligene på eiendommen) skal ha bruksrett til 70 boder på gnr. 510 bnr. 5.
Gnr. 210 bnr. 41 (boligene på eiendommen) skal ha bruksrett til 78 boder på gnr. 510 bnr. 5.
7. **LEKEPLASS:**
Gnr. 210 bnr. 40 og gnr. 210 bnr. 41 skal ha bruksrett til lekeplass på gnr. 210 bnr. 12 i samsvar med godkjent utomhusplan i byggesakene 200807441 og 200810200.
8. **BALKONGER OVER NABOGRUNN:**
Gnr. 210 bnr. 41 skal ha rett til å ha hengende balkonger over grense på gnr. 210 bnr. 12.
9. **REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:**
Gnr. 210 bnr. 40, gnr. 210 bnr. 41, gnr. 510 bnr. 1 og gnr. 510 bnr. 5 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Side 2 av 2

Gnr. 210 bnr. 40, gnr. 210 bnr. 41 og gnr. 510 bnr. 5 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 210 bnr. 12 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

10. SAMMENFØYNING:

Gnr. 510 bnr. 1 og gnr. 510 bnr. 5 forutsettes sammenføyd til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 510 bnr. 1 og gnr. 510 bnr. 5. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenføyd.

11. VANN- OG AVLØPSANLEGG:

STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERES GRUNN

Gnr. 210 bnr. 40 og gnr. 210 bnr. 41 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 510 bnr. 5 (grunneier) fram til felles stikkledninger for hele Tjuvholmenprosjektet (ringledning).

Grunneierne gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
210	12, 40, 41
510	1, 5

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Pkt. 10 kan imidlertid slettes når eiendommene 510/1 og 510/5 er sammenføyd til én eiendom.

Underskrifter:

Int generalfullmakt

For eiend. 210/12,
210/40, 210/41, 510/1
og 510/5:

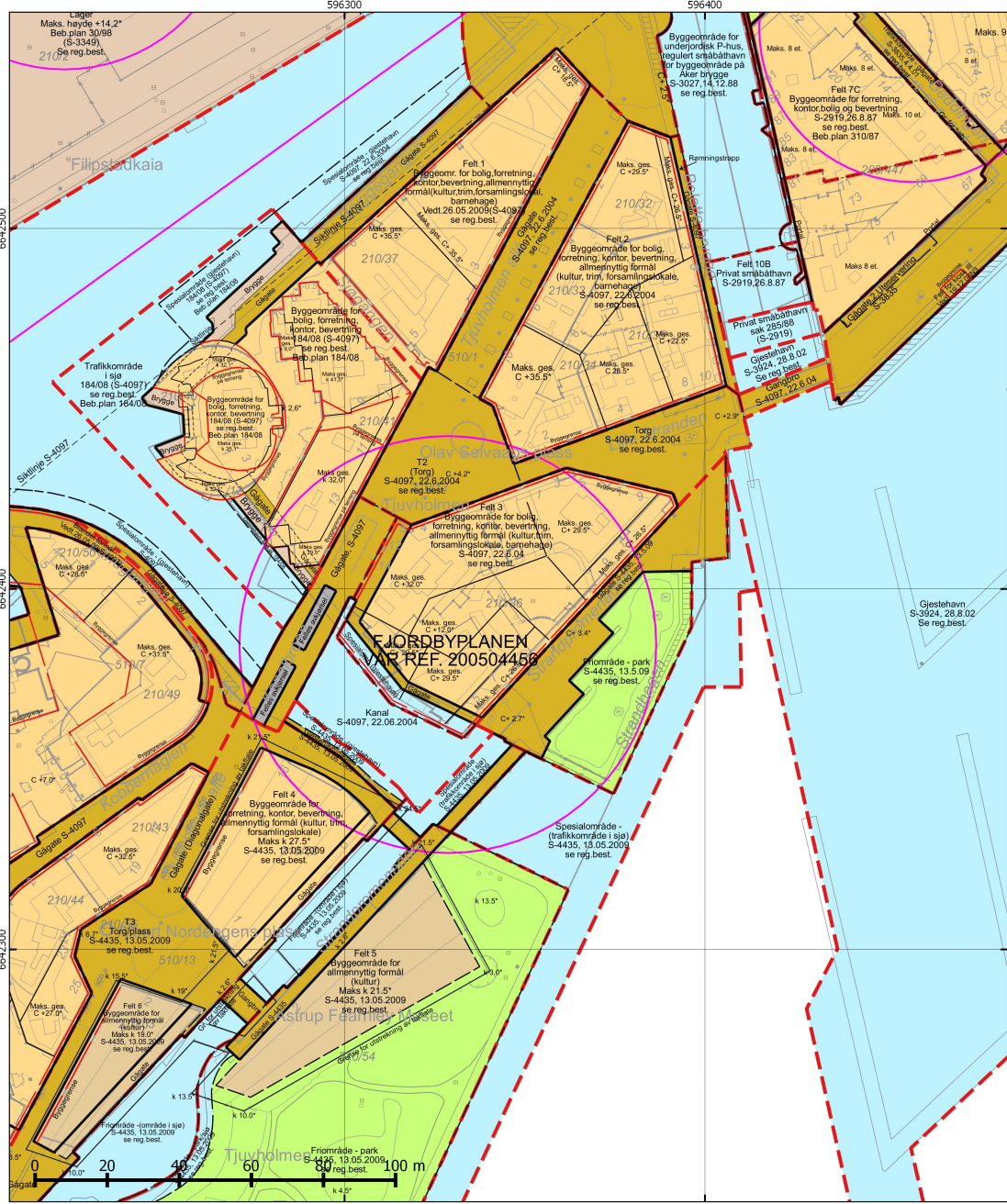
OLE THOMAS BERGE

Oslo 12/3-10 *Stig Holm* 987592567

Sted Dato Oslo Havn KF
Hjemmelshaver

Org.nr.
9 siffer





TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 146 - Forr./offentlig
- 170 - Privat institusjon
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 335 - Torg
- 340 - Område avsatt til havneformål
- 341 - Kai
- 450 - Småbåthavn
- 452 - Lek/opphold/sport

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 450 - Småbåthavn
- 912 - Grense for foreløpig plan
- 913 - Formålgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

	Plan- og bygningssetaten
Dato: 13.03.2019	
Bruker: svgr	
Målestokk 1:1000	
Ekvidistanse 1m	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	
Høyderreferanse: Reguleringssplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3	

Adresse: OLAV SELVAAGS Plass 4	
Gnr/Bnr: 210/36	
Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	
Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2.	

PlottID/Best.nr: 105064 / 86376687	
Deres ref.: 41891 / 41891STINTGR	
Kommentar:	
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterer da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.	
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune	
Se tegnforklaring på eget ark	



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4097

Saken

gjelder: 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

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Temahefter ligger i sak 200601072.

Knytning(er) mot andre planer: 18408, 200301524

Saken består av 5 inkludert denne.

S-4097

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TJUVHOLMEN GNR. 210 BNR. 12 MFL.

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Plankrav

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

§ 4. Generelle bestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der hvor annen avgrensning ikke er angitt er byggegrense lik formålsgrænse. 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 siktlinjé mot Rådhuset. Det tillates innpasset takterrasser. Nødvendige sikkerhetsgjerd 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

	Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Telefon: 23 49 10 00 Telefaks:23 49 10 01	Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
--	-------------------------	---	--	---

S-4097.doc

Side 2 av 5

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 veggliv i arkaden.

Gangarealet under arkadene skal opparbeides som del av tiliggende gate / plass. Mot plassene T1, T2 og T3 og diagonalgaten tillates arkader. I tillegg kan 1.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 tiliggende gate / torg.

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

Felt 1: Mot Filipstad, innenfor siktløse fra Bryggetorget som er definert på plankartet.

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

Felt 3: På strekningen mot Fonteneplassen, T2.

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

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

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

Følgende fotgjengerarealer skal innpasses:

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

§ 7. Felt 5 og 6

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

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

§ 8. Offentlige trafikkområder

Offentlige trafikkområder skal kunne betjene beredskapstrafikk og utrykningskjøretøy. Varelevering og spesialtransport/flytting etc. tillates. Det tillates parkeringsanlegg under offentlige trafikkområder. Det tillates innpasset uteservering på offentlige gater og plasser. Uteservering og annen møblering tillates ikke der hvor det kan være til hinder for atkomst, beredskapstrafikk, utrykningskjøretøy, varelevering og allmenn ferdsel. På torg T2 (Fonteneplassen) tillates fontener / skulpturer. På torg T3 (Tårmplassen) 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 fotgjengerson 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 Tingvollautstikkeren 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 tiliggende offentlige trafikkområder / torg. Planen skal vise nye terrenghøyder, vegetasjon, beredskapskjøring, sykkelparkering, gangforbindelser samt opparbeiding av leke- og oppholdsarealer. Utomhusplanen skal vise hvordan fremkommelighet for bevegelseshemmede er ivarettatt. Det skal også utarbeides takplan for bebyggelsen. Det skal ikke gis 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 tiliggende gate med minst halve bredde samt minst halve tiliggende

plass være ferdigstilt.

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

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

Atkomstområdet tilknyttet Munkedamsveien inkludert 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 Akerhaven skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for felt 3. Bro over Dokken skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for felt 2.

§ 15. *Oppfølgingsprogram*

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

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

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

VEDTEKTER

Fastsatt ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring 04.11.2008

Endret av sameiermøtet den 13.5.2009

Endret av sameiermøtet 21.1.2010

Endret av årsmøtet 24. april 2018

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen F3 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210 bnr.36 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner 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.

Av boligseksjonene er til sammen 89 tilknyttet Pluss-konseptet, heretter kalt Pluss-seksjonene. Pluss-seksjonene eier i et tingsrettslig sameie en av næringsseksjonene – seksjon nr. 4, heretter kalt Serviceseksjonen, hvor forskjellige servicetjenester for Pluss-seksjonene utføres på basis av en serviceavtale (heretter kalt Serviceavtalen) inngått for 10 år, med rett til fornyelse for 5 år. Pluss-seksjonene skal ha rett til å resekjonere Serviceseksjonen til boligseksjoner ved utløpet av Serviceavtalen, dersom de måtte ønske det. De øvrige seksjonseiere er forpliktet til å stemme for de vedtak på årsmøte dette måtte nødvendiggjøre.

De øvrige 3 næringsseksjonene er avsatt til butikk/restaurant (seksjon nr. 1 og 2) og kontor (seksjon nr. 3).

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til 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 der dette er bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

§ 3 Felleskostnader

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

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

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

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg, herunder heis, som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av næringsseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Fjernvarme

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

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

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg, herunder heis, som bare eller i det vesentlige 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
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser

I den utstrekning Pluss-seksjonene har egne ordninger og ikke benytter seg av fellesordningene, skal Pluss-seksjonene ikke delta i kostnadsfordelingen av slike fellesordninger.

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

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

De kostnader som faller på Serviceseksjonen skal fordeles mellom Pluss-seksjonene ut fra sameieandelen i det tingsrettslige sameiet.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 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 terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

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

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

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer en skjerping av næringsseksjonenes kostnadsansvar i forhold til § 3 kan bare vedtas med næringsseksjonenes tilslutning. Endring av § 1 nest 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 årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene.

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

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

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å 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.

Tjenesteleverandøren som betjener Serviceseksjonen skal ha vederlagsfri rett til å avholde arrangementer i gårdshagen, som er fellesareal. Sameiets styre skal varsles i god tid om slike arrangementer. For arrangementene gjelder Sameiets husordensregler og de øvrige retningslinjer som styret i Sameiet fastsetter.

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET TJUVHOLMEN F3
Vedtatt i sameiemøte den 13.05.2009**

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg:

- 1.1** Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2** Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3** Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4** Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

- 2.1** Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).
- 2.2** Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.
- 2.3** Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4** Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1. etg., eller kastes i papircontainere i søppelrommet.
- 2.5** 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. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.6** Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7** Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

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

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

3 BALKONGER

- 3.1** Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.
- 3.2** Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.
- 3.3** Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.
- 3.4** Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
- 3.5** Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6** Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4 LEILIGHETER

- 4.1** Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2** Plumbo må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tettet avløp.
- 4.3** Det er ikke tillatt å lufte fra leiligheten ut til felles ganger.

5 RO OG ORDEN

- 5.1** Fra kl 23.00 til kl 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.
- 5.2** I tidsrommet kl 23.00 – 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3** Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer.
- 5.4** Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.
- 5.5** Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6** Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl 09.00 – 16.00.

- 5.7** Mating fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.
- 6 SKILT OG OPPSLAG**
- 6.1** Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.
- 6.2** Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.
- 7 ANTENNE**
- 7.1** Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2** Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.
- 8 SØPPEL/KILDESORTERING**
- 8.1** Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.
- 8.2** Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.
- 9 BOD**
- 9.1** Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2** Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.
- 9.3** Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.
- 10 SYKLER**
- 10.1** Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.
- 11 DYREHOLD**
- 11.1** Forsvarlig dyrehold er tillatt, skal holdes i bånd på sameiets eiendom.

- 12 GARASJE**
- 12.1** Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.
- 12.2** Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
- 13 PARKERING OG KJØRING**
- 13.1** Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauert uten varsel, for eiers regning.
- 13.2** Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km/t. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.
- 14 TRYGGHET**
- 14.1** For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 14.2** Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.
- 15 MELDEPLIKT**
- 15.1** Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.
- 15.2** Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.
- 16 ENDRINGER**
- 16.1** Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.
- 17 SANKSJONER**
- 17.1** Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameierens eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 17.2** Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter, etc.

ÅRSBERETNING FOR 2017

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 25. april 2017 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Per Arne Damm	2016 (2 år)
Styremedlem:	Christina Vinje	2016 (2 år)
Styremedlem:	Stein-Erik Schønning	2016 (2 år)
Styremedlem:	John H. Larsen	2016 (2 år)
Styremedlem:	Jørgen Nørstenæs	2017 (2 år)
Varamedlem:	Daniel Rosenberg	2017 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består av 146 seksjoner fordelt på 4 næringsseksjoner og 142 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 36 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993 539 619.

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

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

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

Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: drift@tjuvholmen.no

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

BOLIGPERM

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

HMS

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

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Canal Digital om kabel-tv og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Canal Digital på deres Kundeservice telefon 815 55 520.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83421259. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2018 utgjøre kr 6 000.

Sameiet har i 2017 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring på kr 29 921 (for året 2016).

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

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

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

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

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) er etablert av utbyggerne av Tjuvholmen, med det formål å eie og drive felles infrastruktur på Tjuvholmen. Fellesinfrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

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

De enkelte sameiene på Tjuvholmen, representert ved sameiets styre, har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI gjennom møtene i «Brukerforum». Etableringen av

«Brukerforum» er forankret i alle kjøpekontrakter for bolig- og næringsseksjoner ved førstegangsomsetning fra utbygger. Hvert sameie ved styret, skal velge et styremedlem (primært styreleder), som skal være sameiets representant på møtene, og som voterer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom.

4. STYRETS ARBEID

Styrearbeidet har i 2017 fungert svært bra, og styret har hatt en rekke større og mindre saker til behandling. Styremedlemmene har i tillegg til formelle styremøter i betydelig utstrekning drøftet saker via telefon og e-post. Styremedlemmene har enkeltvis og samlet også hatt flere møter med leverandører av varer og tjenester, i tillegg til møter med representanter for Selvaag-konsernet, Tjuvholmen Infrastruktur, Tjuvholmen Drift AS og næringsseksjonene. Styrets leder Per Arne Damm har i tillegg møtt som sameiets representant i Brukerforum for Tjuvholmen og som medlem i Kontaktutvalget for Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-KU) på vegne av samtlige sameier på Odden (den landfaste delen av Tjuvholmen).

Av de viktigste sakene styret har arbeidet med i 2017 kan nevnes følgende:

1. SØKSMÅL MOT TJUVHOLMEN KS – FORLIK

Styret mottok allerede i februar 2016 klager fra flere seksjonseiere over at den brannhemmende malingen over stålsøylene løsnet fra underlaget. Avskallingen hadde bare funnet sted fra og med 5. etasje og oppover. Det ble etter hvert avdekket at Firesafe AS hadde utført malearbeidet til og med 4. etasje, mens et annet selskap – Thermax AS – hadde utført arbeidet fra og med 5. etasje og oppover. Thermax AS gikk konkurs i 2010.

Styret mottok 26. mai 2017 en rapport fra Kiwa Teknologisk Institutt (tidligere Statens Teknologiske Institutt) som viser at det ikke er gjort fagmessig arbeid fra Thermax sin side. Styret mente Thermax AS hadde opptrådt grovt uaktsomt, og rettet krav om utbedring mot Tjuvholmen KS som utbygger/totalentreprenør og (opprinnelig) selger av seksjonene i vårt sameie. Tjuvholmen KS (TKS) avviste ethvert ansvar. Søksmålsvarsel ble derfor sendt og søksmål reist i mai 2017.

Det var nødvendig å ta ut hele 73 forliksklager i tillegg til ett søksmål direkte for Oslo tingrett som følge av at TKS nektet å la utfallet i søksmålet være avgjørende for utfallet i de øvrige sakene, og sameiet kunne selv ikke reise søksmål på vegne av samtlige seksjonseiere, jf. Høyesteretts kjennelse inntatt i Rt. 2012 s. 1586. Ankeutvalget uttalte der at et sameie ikke har partsevne etter (den daværende) eierseksjonsloven av 1997 § 43 i sak om erstatning/prisavslag for mangler som bygger på den enkelte sameiers kontraktsforhold. Sameierne kunne heller ikke overdra sine partsposisjoner til sameiet.

Styret mottok kort før hovedforhandling i saken et forlikstilbud fra TKS, og etter forhandlinger ble alle saker forlikt 28. september 2017.

Det avtalte forliksbeløp – kr 1 250 000 – vil i hht. forliksavtalen bli innbetalt fra TKS innen to uker etter at endelig avtale med Firesafe AS – som har gitt tilbud på utbedring - (eller et annet firma) er inngått.

Sameiets utgifter til advokatbistand har vært betydelige, idet arbeidet med saksforberedelsen i søksmålet mot Tjuvholmen KS hadde vært omfattende, og sakene var stort sett ferdig forberedt fra sameiets advokats side da forlikstilbudet kom. Deler av advokatkostnadene er dekket under sameiets rettshjelpsforsikring. Sameiets egne kostnader utover forliksbeløpet kan pr. i dag ikke endelig fastslås, idet Firesafe i sitt tilbud har tatt forbehold om enkelte tilleggsarbeidet som må utføres etter regning, men vil i alle fall overstige kr 600 000. Dette er hensyntatt i budsjettet for 2018.

2. HEISSTØY

Det har gjennom flere år vært klaget over støy fra heisen i Olav Selvaags plass 4. Styret engasjerte i 2016 Rambøll Norge AS for teknisk bistand ved siden av at utbyggers og heisleverandørs juridiske ansvar for manglende utbedring og feilretting ble vurdert. Etter flere utbedringsforsøk ble årsaken til støyen omsider funnet høsten 2016, og all støy forsvant. I løpet av 2018 har heisstøyen kommet tilbake, og det pågår p.t. undersøkelser for å avdekke årsaken til støyen og fjerne denne.

Det har vært betydelige problemer med heisen i Strandpromenaden 5 vinteren 2017/2018. Problemene har blitt ytterligere forsterket ved at det har vært vanskelig å få tilgang til styreskapet, som ikke ble flyttet fra Einar Aas' leilighet i 8. etg. ved ombyggingen i 2011, slik Aas' entreprenør hadde tilbudt i e-post til styret. I tillegg manglet OTIS reservedeler, noe som innebar at heisen i mars en gang ble stående i én uke før reparasjon ble utført. Det ble i den forbindelse fra beboeres side tatt opp spørsmål om serviceavtale med leverandør (i dag GM Heis) burde ha inneholdt garantier om oppetid. Styreleder har undersøkt saken med det konsulentfirmaet som var brukt i forbindelse med anbudsrunden (BMA Heisteknisk Rådgivning AS). BMA har opplyst at den type garantier er svært kostbare og - så vidt de kjente til - kun akseptert av leverandører i forbindelse med samfunnskritiske installasjoner, for eksempel på sykehus. Det var imidlertid ikke uvanlig at serviceleverandør hadde et reservedelslager for driftskritiske komponenter som styrekort og lignende. Slike deler var imidlertid kostbare – et styrekort kunne koste kr. 50 – 100.000.

BMA har bekreftet at det ikke er uvanlig med særegne løsninger, slik man hadde for heisen i Strandpromenaden 5, og som synes å skape ekstra vedlikeholds- og serviceutfordringer.

Styret har fattet vedtak om at styreskapet til heisen i Strandpromenaden 5 blir flyttet fra 8. etasje ned til 6. etasje. Styret ønsker også at serviceleverandør uten kostnader for sameiet etablerer et reservedelslager for driftskritiske komponenter som styrekort og lignende.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER

Styret har gjennom 2017 mottatt enkelte klager over brudd på husordensregler og vedtekter, i det vesentlige knyttet til festbråk. Ved én anledning ble det knust et speil i en av heisene. En seksjonseier som hadde avholdt fest den aktuelle natten erstattet skaden uten å erkjenne skyld.

Hensett til det betydelige antall leiligheter i sameiet og at det foregår en del utleie, er styret fornøyd med de få brudd på husordensregler vi har hatt i 2017.

4. VAKTHOLD, SIKKERHET OG KRIMINALITET

Securitas har ansvar for sikkerhet og vakthold på Tjuvholmen. Styrets oppfatning er at sikkerheten og vakttjenesten ivaretas på en god måte. Det skjer en løpende oppgradering av kameraer og annet teknisk utstyr. Kameraene er skjermet, slik at de ikke rettes mot vinduer, balkonger og terrasser.

5. DRIFT- OG VEDLIKEHOLD

Drift- og vedlikeholdstjenester ivaretas av Tjuvholmen Drift AS (TD) etter avtale med Tjuvholmen Infrastruktur.

Styret har gjennom 2017 mottatt en rekke klager over dårlig jobbutførelse fra TDs side. Det ble særlig vist til mangelfull snørydding, grusing og feiing mv. av utearealene på Tjuvholmen vinteren 2017/2018.

Styret er enig i klagen, og har flere ganger tatt forholdene opp med daglig leder i TD. Styret besluttet også i sitt styremøte 4. april 2018 å innkalle ledelsen i Tjuvholmen Drift til årsmøtet 24. april 2018, slik at de kunne redegjøre for sameierne.

6. FORSLAG TIL ENDRING I OSLO KOMMUNES FORSKRIFT OM SERVERINGS-, SALGS- OG SKJENKEBEVILLINGER (ÅPNINGSTIDSFORSKRIFTEN)

Styret fremmet i brev av 30. juni 2017 til Oslo kommune, Byrådsavdeling for næring og eierskap, en omfattende innsigelse mot forslag i høringsnotat til endringer i Oslo kommunes forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger (åpningstidsforskriften).

Oslo har i dag differensiert åpningstid basert på hvilket område et serverings- og skjenkested ligger i. Indre sentrum har åpningstid inne og ute til kl. 03.30, mens sentrum har åpningstid inne til kl. 03.30 og ute til kl. 24.00. Det foreslås i utkastet at serveringssteder i sentrum skal holde lukket inne mellom kl. 03.30 og 06.00. Uteserveringer i sentrum skal holde lukket mellom kl. 24.00 og kl. 06.00. Uteserveringer i indre del av sentrum skal holde lukket mellom kl. 03.30 og kl. 06.00.

I henhold til § 1-2 Definisjoner vil "sentrum" bli utvidet til å omfatte "...hele Tjuvholmen (Odden, Holmen og Skjæret). Tjuvholmen (serveringssteder som med adkomst mot sjøen/kanalen, fra Strandpromenaden 2 til og med Landgangen 1, inkludert Skjæret)." [Det synes her å være en eller flere skrivefeil i utkastet].

"Indre sentrum" ville, når det gjelder Tjuvholmen, bli utvidet til å omfatte Grundingen, Holmens gate 1, 2, 3 og 4, Dokkveien fra Brynjulf Bulls plass til Støperigata, og Støperigata fra Dokkveien til Bryggegatea.

Dersom disse forslagene hadde blitt vedtatt, ville dette sterkt berøre vårt sameie. For noen uker siden kunne vi imidlertid lese i media at forslagene var "droppet etter naboprotester". Så det nytter å klage, men det krever grundig arbeid.

7. SAK 2017/21 – UTPLASSERING AV SALGSBOD

Styret protesterte høsten 2017 overfor Selvaag Eiendom mot utplasseringen av en salgsbod/-container for Paradis utenfor Strandpromenaden 5, tett inntil Strandhaven, og krevd salgsboden/-containeren fjernet. Selvaag Eiendom hadde i svarbrev avvist dette. Styret hadde i nytt brev til Selvaag Eiendom fastholdt at man ønsket containeren fjernet. En rekke beboere i F3 hadde reagert på salgsboden, som fremstår som en lite pen kasse/container.

Det er tale om plassering av et midlertidig bygg, og dette er et tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, "når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder", jf. plan- og bygningsloven § 20-5 tredje ledd, jf. § 20-1 første ledd. I og med at salgsboden ble satt ut i begynnelsen av august 2017 og skulle fjernes ved utgangen av september, unngår man søknadsplikt. Dersom "tiltaket" skal stå lengre enn 2 måneder, vil tiltaket være søknadspliktig på vanlig måte, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a.

Det fremgikk av dokumentene styret innhentet fra PBE at salgsboden ble finansiert av Selvaag Eiendom AS. Styret fant dette ganske oppsiktsvekkende.

Styret har registrert at salgsboden er satt opp igjen i år uten at sameiet har vært kontaktet.

5. OMORGANISERING AV EIERSKAPET I GARASJENE – INFORMASJON FRA TJUVHOLMEN PARKERING AS V/BJØRN AANENSEN

Tjuvholmen Parkering AS (heretter kalt TP) er i dag eier av garasjeanlegget. Anlegget utgjør ca. 40000 kvm og benyttes til lager, boder, tekniske rom, kjøreveier og parkeringsplasser. Alle parkeringsplassene er enten utleid som langtids-/korttidsparkering, eller de disponeres av seksjonseiere med tinglyste bruksretter.

TP har siden 2015 jobbet med å seksjonere garasjeanlegget slik at alle bruksrettshavere skal få en mulighet til å eie sin egen plass fremfor kun å inneha en bruksrett. Ved seksjonering blir det etablert egne sameier etter eierseksjonsloven. Det blir valg av styre med styremedlemmer fra garasjeplassseierne. Brukerne vil slik sett få en sterkere selvbestemmelsesrett når det gjelder drift og økonomistyring av eget sameie.

TP vil være eier av alle parkeringsplasser som ikke er solgt, eller som benyttes til korttidsparkering eller lager, og vil etter seksjonering være en seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere. I enkelte sameier vil TP være en veldig liten aktør/eier, i andre en betydelig. Etter at det er valgt styrer blant seksjonseierne vil ikke lengre TP forestå driften av parkeringsanlegget, og driften vil tillegges de respektive sameiene. Sebra Forvaltning AS vil forestå forretningsførselen og regnskapsførselen som i dag.

Prosessen med å etablere sameiene har vært særdeles krevende og det var først i desember 2017 at 3 av totalt 9 sameier var klare for seksjonering. Straks anlegget er seksjonert vil alle registrerte bruksrettshavere få et tilbud om å bytte inn bruksretten i en egen eierseksjon. Dette er selvfølgelig frivillig, men vi håper og tror, at det å eie sin egen

seksjon vil være av verdi for den enkelte. Vi vil informeres nærmere om hvordan dette skal gjennomføres straks samtlige seksjoneringer er klare.

Arbeidet med seksjoneringene utføres av Advokatfirmaet Hjort som var sterkt involvert i hele oppbygningen av eiendomsforholdene på Tjuvholmen i forbindelse med utbyggingen. TP dekker samtlige kostnader forbundet med utredningsarbeidet og vil dekke de kostnader som påløper i forbindelse med hjemmelsoverføring til de enkelte seksjonseierne.

Skulle det være spørsmål til ovennevnte, kontakt Bjørn Bratt Aanensen på telefon 959 18 400 eller baa@selvaageiendom.no
8. februar 2018 - Bjørn Bratt Aanensen /s/

6. REGNSKAPET FOR 2017

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2017 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2017 viser et underskudd på kr 973 813, som fordeler seg med kr 804 476 for Boligseksjonene, kr 13 686 for Kontorseksjonen, kr 160 141 for Næringsseksjonene/TBRH, og med et lite overskudd for Serviceseksjonen på kr 4 490.

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

Inntektene i 2017 var på totalt kr 10 206 517 som er kr 223 250 høyere enn budsjettet. Avviket skyldes høyere inntekter for Boligseksjonene der kr 50 000 er refusjon fra Tjuvholmen KS for heiskostnader ifm. heisstøy. I tillegg ble pluss-seksjonene fakturert for kabel-tv og bredbånd fra og med juni 2017.

Kostnadene i 2017 var på totalt kr 11 230 255 som er kr 1 304 696 mer enn budsjettet hovedsakelig pga. følgende:

- Vedlikehold bygg/tekniske anlegg: Oppussing av avfallsrom ble vedtatt etter ferdigstillelsen av budsjett. Det har påløpt mer til utbedringer etter heisstans o.l. enn avsatt i budsjett til ad-hoc kostnader. Kostnad til etablering av vannbehandlingsanlegg ble høyere enn budsjettet. Det har påløpt kostnader til ad-hoc utbedringer av ventilasjonen som overstiger budsjett.
- Renovasjonsavgifter noe høyere enn budsjettet, avfallsmengden varierer noe fra år til år.
- Vannforbruk noe høyere enn tidligere.
- Høyere fjernvarmekostnad pga. av høyere forbruk og pris enn budsjettet.
- Forsikring, avviker mot budsjett pga. egenandel rettshjelpsforsikring.
- Kostnaden til kabel-tv/bredbånd høyere enn budsjettet pga. pluss-seksjonene som er inkludert fra juni 2017. Ingen innvirkning på resultatet da inntektene fra pluss-seksjonene er økt tilsvarende.
- Økte administrasjonskostnader pga. uforutsette, ikke budsjetterte, kostnader ifm. konsulenttjenester til kontroll av maling på utvendige søyler og lydmålinger heis, samt

høyere kostnader enn budsjettert til juridiske honorar, særlig som følge av søksmålene mot Tjuvholmen KS (se nærmere under «Styrets arbeid»).

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3. Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.17 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

7. BUDSJETT 2018

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2018. Budsjettet ligger vedlagt.

Oversikten er basert på en økning av fellesutgifter for Bolig på 5 %. Inntektene fra næringsseksjonene Kontor, Næring/TBRH og Barnehagen er budsjettert med en økning som dekker de budsjetterte kostnader tilstrekkelig. Næringsseksjonene avregnes hvert år, se årsregnskapets note 20.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på minus kr 813 432.

Det er budsjettert med en økning utover vanlig og løpende reparasjoner og vedlikehold av bygningen som maling av kjellerdører, beise felles takterrasse, oppgradering fellesgang, utskiftning av sondestyring (vvs), utskiftning til led-lys innganger og fellesarealer, ventilasjonsutbedringer (bytte lager, motor, styreenhet, kraftenhet avtrekksvifter), samt utbedring av søylene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2018 er det lagt til grunn vurderinger basert på registrert forbruk 2017, fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien fra oktober 2018 på 1,9 %, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften øker med 10,4 % fra 1.1.2018.

Vann- og avløpsavgiften øker med 5 % fra 1.1.2018.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn en generell prisstigning/lønnsvekst.

Oslo, 13.4.2018

Styret
i
Sameiet Tjuvholmen F3

Per Arne Damm
Styreleder

Christina Vinje
Styremedlem

Stein-Erik Schønning
Styremedlem

John Hilmar Larsen
Styremedlem

Jørgen Nørstenæs
Styremedlem

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016
Inntekter				
Fellesutgifter		9 808 367	9 808 367	9 492 464
Andre inntekter		50 000	0	0
Kabel-TV, bredbånd, internett		348 150	174 900	151 425
Sum inntekter	1	10 206 517	9 983 267	9 643 889
Driftskostnader inkl mva	2			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	1 225 529	838 830	1 081 997
Renovasjon	4	549 039	519 868	559 384
Vaktmester	5	353 700	322 459	664 254
Off. avgifter/vannavgift	6	620 689	591 470	570 792
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	1 146 264	1 252 318	962 340
Energi	8	2 475 774	2 399 728	2 342 498
Renhold	9	790 745	788 790	660 499
Uteområder	10	457 417	433 154	540 911
Forsikring	11	383 703	272 412	266 086
Kabel-TV og bredbånd	12	346 219	174 900	213 153
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	1 453 672	1 369 587	1 038 023
Støttefunksjoner	14	143 488	167 361	154 978
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	1 284 017	794 682	1 078 761
Sum driftskostnader		11 230 255	9 925 559	10 133 675
Driftsresultat		-1 023 738	57 708	-489 786
Finansinntekter		49 926	0	48 621
Sum finansinnt.- og kostnader	16	49 926	0	48 621
Resultat		-973 813	57 708	-441 165

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Balanse

	Note	2017	2016
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		34 742	20 507
Andre kortsiktige fordringer	17	14 102	52 351
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	18	637 399	1 440 741
Bank	19	4 666 696	5 963 675
Sum omløpsmidler		5 352 939	7 477 274
Sum eiendeler		5 352 939	7 477 274
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		3 392 373	4 383 558
Sum egenkapital	20	3 392 373	4 383 558
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	21	1 034 303	2 080 601
Forskuddsbetalte felleskostnader		491 795	468 363
Annen kortsiktig gjeld	22	434 467	544 751
Sum kortsiktig gjeld		1 960 565	3 093 716
Sum gjeld og egenkapital		5 352 939	7 477 274
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		5 352 939	7 477 274
Kortsiktig gjeld		1 960 565	3 093 716
Sum Arbeidskapital		3 392 373	4 383 558

Oslo, 13.04.2018
Styret for SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Per Arne Damm
Styrets leder

Christina Vinje
Styremedlem

Stein-Erik Schønning
Styremedlem

John Hilmar Larsen
Styremedlem

Jørgen Nørstenæs
Styremedlem

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 11 100

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400/3 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert.

For komplette vilkår se www.help.no



Informasjon om budgivning

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakt informasjon, finansieringsplan, akseptfrist, over takelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av bud runden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

BN Bolig Gamle Oslo, Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO - post@bnbolig.no



BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Olav Selvaags plass 4, 0252 Oslo
Registerbetegnelse: Gnr. 210, bnr. 36, snr. 127 i Oslo kommune
Oppdragsnummer: 88-19-00012
Megler: Hans Olav Øverland

Ønsker finansieringstilbud fra BN Bank ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bud kr. _____

Bud (bruk blokkbokstaver) kr. _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. til salgsoppgave. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold _____

Ønsket overtagelsesdato _____ / _____ Akseptfrist _____ / _____ kl. _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ bekreftet av _____ Dato / kl. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. BN Bolig anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på bnbolig.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet. Undertegnede er innforstått med at budbeløp, Akseptfrist og ev. forbehold, vil bli offentlig tilgjengelig ifm. live oppdatering av bud på eiendommen på internett. Navn er anonymisert.

BUDGIVER 1 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse _____

Poststadr. _____

Dato / sted _____

Underskrift _____

BUDGIVER 2 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse _____

Poststadr. _____

Dato / sted _____

Underskrift _____



BN Bolig

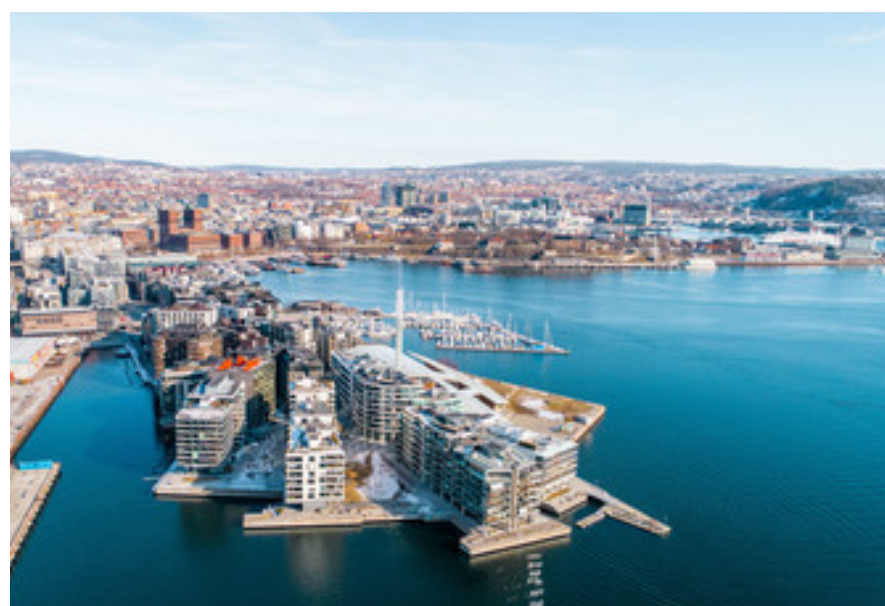
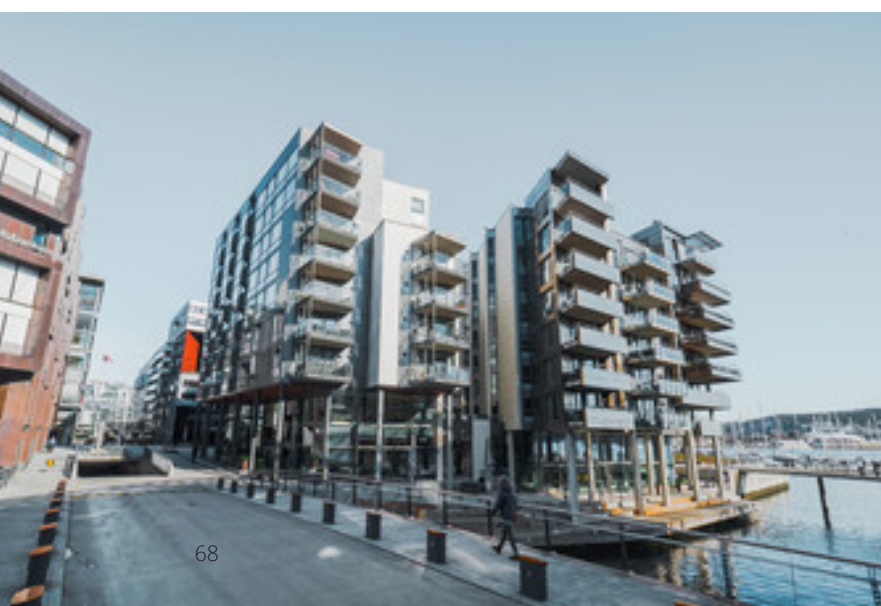
Gratis og
uforpliktende
verdivurdering,
se **bnbolic.no**

Kjøpe bolig?

Vi hjelper deg gjerne med en verdivurdering

Dersom du ønsker du å vite hva din nåværende bolig er verdt, ta kontakt med BN Bolig for en gratis verdivurdering – helt uforpliktende selvsagt.

bnbolic.no





DITT NYE HJEM?



Hans Olav Øverland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon +47 455 07 443
E-post ho@bnbolig.no



Hans Olav Øverland

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon: +47 455 07 443

E-post: ho@bnbolig.no



BN Bolig Gamle Oslo

Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO

bnbolig.no