

Velkommen til

Dyna brygge 4, 0252 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Dyna brygge 4,
0252 Oslo

Delikat og moderne 2-roms i 5 etg. | Fantastisk fjordutsikt | Balkong på 7,8 m² | Vannbåren varme | Pluss-konsept | Heis

Velkommen til Dyna Brygge 4!

Lys og stilren 2-roms selveierleilighet i 5. etasje. Bygget er fra 2014 og holder en gjennomgående god standard.
Leiligheten selges møblert og har en god planløsning som inneholder en entré, bad, soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning.

Leiligheten er en del av Pluss-konseptet, som gir tilgang til serviceområde med resepsjon, lounge, kaffe/te, treningsrom og et gjesterom til leie.
Her bor du med umiddelbar nærhet til sjøen, badeplasser, restauranter samt alt Tjuvholmen og Aker Brygge har å by på.

Høydepunkter:
- Heisadkomst
- Felles takterrasse
- Pluss- konsept
- Sydøstvendt balkong



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Per-Christian Søreng
Eiendomsmegler
Tlf: 900 53 795
E-post: per-christian.soreng@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 950 000
Omkostninger	kr	199 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	8 149 840
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 172

BRA Total/BRA-i	44/39 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2014
Etasje	5
Energikarakter	B, farge: Grønn



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Dyna brygge 4, 0252 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 210, bnr. 56, snr. 41, ideell andel 1/1
i Sameiet Fru Kroghs Brygge med orgnr.: 924227516 i Oslo kommune.

Etasje
5

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger ytterst på Tjuvholmen, med fjorden på tre sider og bryggepromenaden rett utenfor døren. Området er preget av moderne boligbebyggelse, gallerier, restauranter og velholdte utearealer langs vannet. Astrup Fearnley Museet ligger i umiddelbar nærhet, og strandpromenaden som løper langs hele odden er en naturlig del av hverdagen her.

Til Aker Brygge er det noen minutters gange, og derfra videre til Vika og Nationaltheatret. Dagligvarehandelen er løst like ved, med Joker Tjuvholmen et par minutter unna til fots. Nærmeste bussholdeplass ligger rundt fem til sju minutters gange fra inngangen. Nationaltheatret Stasjon, med tog og flere T-bane- og trikkelinjer, nås på under tjue minutter til fots eller raskt med buss.

Tjuvholmen barnehage ligger et steinkast unna, og Ruseløkka skole nås på et kvarters gange. Eiendommen har pent opparbeidede fellesarealer, sittegrupper og en stor felles takterrasse i bygget med utsikt over fjorden og åsene på den andre siden.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 39 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 44 m²
TBA: 7.8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod

5. etasje
BRA-i: 39 m² Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje
5. etasje
7.8 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Alle mål er avrundet i etter avrundingsregler for oppmåling
Arealene i boligen er oppmålt med laserscanner Leica B2GO. Arealene i boligen er oppmålt med laserscanner Leica B2GO.

Boligen disponerer bod i kjeller på 5 m².

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.07.2026.

Bygning:
Boligbygningen er oppført i 2014. Det er et boligbygg med flere boenheter med normal standard. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger er oppført i betong- og stålkonstruksjoner. Isolerte bindingsverksvegger mellom bærende elementer. Utvendig forblendet med plater og STO-puss/puss system. Gylne skodder i TECO gold. Etasjeskillere i Leca/betongplank.

Vinduer:
3 lags Isolerglass, med malt treramme innvendig og aluminium utvendig og vindusposter i stein innvendig.

Dører:
Entrédør i brannklasse EI 30 og lydklasse 40 db, med sikkerhetslås og stålkarm. Balkongdør med glassfelt, malt tredør med 2 lags isolerglass beslått med aluminium utvendig. Det er skyvedører inn til stue/kjøkken, baderom og til soverom.

Balkong/terrasse:
Sydøstvendt, inntrukket og overbygget balkong med adkomst fra spisestue. Balkongen er målt til ca. 7,8 m² og er utstyrt med strømuttak, veggbelysning, takmontert varmeovn og elektrisk markise. Balkongen er oppført i betong-/stålkonstruksjoner, med rekkverk av herdet glass og tregulv/tretremmer over underliggende dekke. Rekkverkshøyden er målt til 1,21 m.

VVS-installasjoner:
Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fordelerskap med fordelingsstammer er plassert i himlinger på vaskerom. Lekkasjevarsler med stengeventil er montert i benkeskap på kjøkken. Fordelerskap med ventil for radiatorer er plassert i entré / gang. Vannledninger består av rør-i-rør-system med PEX-rør for varmt og kaldt tappevann. Interne og synlig avløpsrør i plast i bad/ vaskerom og kjøkken. Innvendige synlige avløpsrør består av PP-plast. Det er sentralanlegg for varmt vann.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon, med tilpasset tilluft og avtrekksventiler i rommene. Avtrekk via felles balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via luftespalte under dørbladet. Avtrekksvifte fra røroshetta med integrert komfyrvakt.

Tekniske detaljer:
Vannbåren varme med radiatorer. Felles brannvarslinganlegg i gården med sprinkelanlegg. Synlig brannslange i benkeskap på kjøkken (ikke funksjonstestet).

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap plassert i entré og er med Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, med automatsikringer, hovedsikring på 40 amp og Jordet anlegg.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn siste 5 år
Det er ikke gjort endringer på det elektriske anlegget.

Det opplyses om at bygningssakkyndig er ikke EL-fagmann, vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke er fremlagt på denne befaringen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Det er registrert enkelte merker på gulvet i entré. Merkene vurderes som overflatemisfarging/fuktmerker, trolig etter sko eller lignende som har blitt stående på gulvet over tid. For øvrig fremstår gulvet med normal bruksslitasje.

- Overflater gulv | Det er registrert stedvis misfarge og slitasje i fuger rundt og på sluk. på nåværende tidspunkt er dette å anse som slitasje og estetisk feil, siden funksjonen ikke er nedsatt. Fuger anbefales utbedret eller skiftet der det er behov. Videre anbefales det å holde fugene under jevnlig oppsikt for å avdekke eventuell videre slitasje eller svekkelse. Det er observert slitte ujevne fuger ved /rundt sluk, porøse fuger indikerer at fugene er i ferd med å forvitre.

- Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type membran / tettesjikt (FDV). Basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. er det på grunn av manglende dokumentasjon av type membran satt tilstandsgrad TG-2.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Det er foretatt fuktsøk på overflater med fuktmåler (Protimeter MMS3), på steder der det erfaringsmessig forekommer fukt i konstruksjoner. Det er ikke registrert forhøyede målinger ved fuktsøk.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger ingen parkeringsplass/garasjeplass. Gateparkering i bydelen.

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré som ligger i tilknytning til bad/vaskerom. Dørcalling i entreen gjør det enkelt å slippe inn gjester fra gateplan.

Stue/kjøkken:
Åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.
Moderne kjøkken fra byggeår med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate med nedfelt vask i metall. Kjøkkenet har følgende integrerte hvitevarer fra Miele: Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Det er montert avtrekksvifte fra røroshetta med integrert komfyrvakt. Lekkasjevarsler med stengeventil er montert i benkeskap på kjøkken.
Rommet har plass til sofa, mediemøbel og en liten spiseplass. Det er utgang til balkong fra stuedelen.

Balkong:
Sydøstvendt inntrukket og overbygget balkong med adkomst fra stuedelen på 7,8 m². Balkongen har strømuttak, veggbelysning, takmontert varmeovn og elektrisk markise. Balkongen er oppført i betong/stålkonstruksjoner, rekkverk med herdet glass, og tregulv/tretremmer. Fra balkongen er det fantastisk fjordutsikt.

Soverom:
Lyst og romslig soverom med garderobeløsning samt plass til dobbeltseng. Det er adkomst fra stue/kjøkken via skyvedører.

Bad/vaskerom:
Stilrent baderom med fliser på vegger, malt himling og innfelt belysning med downlights. Badet er innredet med servant i innredning med trefinérte overflater og fronter, speilskap med lysarmatur, veggmontert klosett og dusjhjørne med skyvedør/dusjvegg. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via felles balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.
Det er ikke tilgjengelige tilliggende vegger for hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende rom mot våtsonene. Det gjøres oppmerksom på at det fremkommer i tilstandsrapporten at overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater:
Gulv: Én-stavs eikeparkett i entré, stue/kjøkken og soverom. Fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Pussede og malte betong- og gipsvegger. Fliser på bad/vaskerom.
Himling: Pusset og malt tak. I entré er det nedforet gipshimling med pusset og malt overflate og innfelte spotter. Malt himling på bad/vaskerom.

Lagring:
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på 5 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

Balkong på 7,8 m².

Det er felles takterrasse i 9. etasje i nabobygget: en møblert, felles takterrasse med en fantastisk utsikt og sol fra tidlig morgen til kveld.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m².

Felles sykkelparkering.

Seksjonen er tilknyttet Pluss-konseptet som har et felles serviceområde med resepsjon, peisestue, selskapslokale/møterom, kjøkken, trimrom og gjesterom.

Mulighet for å leie en gjeste leilighet tilknyttet pluss-konseptet.

Byggeår
2014

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1670.1 m²

Beskrivelse av tomten
Pent opparbeidet fellesområde med betongbelagte gangarealer. Fellesområdet er beplantet med prydbusker og blomster.
Sittegrupper og lekestativ. tillegg er det stor felles takterrasse i bygget.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 7 950 000,-
Omkostninger	Kr 199 840,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 8 149 840,-

Kjøpsomkostninger
Kr 7 950 000 Prisantydning
Kr 0 Andel av fellesgjeld
Kr 7 950 000 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger:
Kr 198 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 199 840 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 212 340 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 6 172,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, utvendig vedlikehold, drift, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar og kostnader knyttet til sameiets Pluss-konsept.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 6 171,34,-
Fellesutgiftene fordeles slik:
- Service Plussbolig: kr 2 123,-
- Vedlikeholdsfond: kr 103,-
- Fellesk servicesek.: kr 437,34
- Felleskost bolig: kr 3 508,-

*Felleskostnadene ble vedtatt økt med 4 % fra juni 2026. Begrunnelsen er økning i kommunale avgifter for vann og avløp, samt generell inflasjon.

Eiendomsskatt faktureres direkte til den enkelte seksjonseier og kreves ikke inn via fellesutgiftene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av fellesutgiftene.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke fellesutgiftenes størrelse.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Det er pr. 24.06.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

Andel Fellesformue
Kr 19 639 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt beregnes og faktureres for hver enkelt boenhet.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: 0,- Megler har undersøkt, men formuesverdi er ikke beregnet denne eiendommen.

Polisenummer
83420776

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Eiendommen
Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av blokk datert 07.10.2014. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 06.12.2011, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.
Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og hotell m.m., i reguleringsplan S-4097, vedtatt 22.06.2004.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan V260509, vedtatt 26.05.2009. Dette er en mindre vesentlig reguleringsendring av S-4097, hvor hotellformål i felt 1 flyttes til felt 8.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen fastsetter overordnede mål, bestemmelser og retningslinjer for torg og

møteplasser i Oslo.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_1 for flomfare (stormflo) i henhold til Kommuneplanen 2015-2030. Det kan være begrensninger i bruk og/eller behov for sikringstiltak i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær faresonen. Ved nye tiltak skal det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Planforslag ved Filipstad (saksnummer 202458996).

Pågående byggesaker i nærområde:
Albert Nordengens plass - kunstnerisk utsmykking av tårnstruktur - Tjuvtitten
Saksnummer: 202603481
Siste bevegelse: Siste dok. 18.06.2026

Landgangen 1 - oppgradering av eksisterende basestasjon
Saksnummer: 202518192
Siste bevegelse: Siste dok. 16.04.2026

Landgangen 6 - oppføring av offentlige toaletter og kiosk
Saksnummer: 202504122
Siste bevegelse: Siste dok. 28.05.2026

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på seksjonen:

2011/1017813-16/200 06.12.2011 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 44
Bestemmelse om bruksrett til lekeplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56

2012/525933-15/200 29.06.2012 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 13

Kan ikke slettes endres uten samtykke fra Oslo kommune orgnr. 958935420
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56

2013/873805-2/200 14.10.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 58
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56

2013/873805-3/200 14.10.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
Regulerte gågater skal være åpne for allmennheten
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56

2013/873805-21/200 14.10.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/kjelleranlegg/garasjekjeller.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56

2013/874946-1/200 14.10.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 886 295 332
Bestemmelse om rett til å etablere og drive uteservering og båtplasser
Bruksrettsområdet skal være tilgjengelig for allmennheten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56
Bruksrettserklæringen gir Tjuvholmen Infrastruktur AS vederlagsfri bruksrett til utearealet på eiendommen, inkludert rett til å etablere og drive uteservering og båtplasser. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

2013/874946-2/200 14.10.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 886 295 332
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om overvåkningskameraer
Bestemmelse om adkomstrett for drift og vedlikehold av kameraer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56
Bruksrettserklæringen gir Tjuvholmen Infrastruktur AS vederlagsfri rett til å installere overvåkningskameraer med tilhørende kabler og strømtilførsel, samt adkomst for drift og vedlikehold.

2013/874946-3/200 14.10.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 886 295 332
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vannuttak for brannanlegg, spyling, fellesarrangementer, fontener og lignende.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56

Bruksrettserklæringen gir Tjuvholmen Infrastruktur AS vederlagsfri rett til å installere strøm- og vannuttak for fellesanlegg som brannsikring, spyling og arrangementer, samt adkomst for drift og vedlikehold.

2013/874946-4/200 14.10.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 886 295 332
Rett til dekning av Eiendommens forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen. Kostnadene dekkes av eiendommene på Tjuvholmen forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke hvor det er satt opp målere. Der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56

2013/875102-1/200 14.10.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om fordeling av kostnader til tilsyn, reparasjon og vedlikehold av de spunter/pæler som utgjør felles fundamentering for gnr. 510 bnr. 73 gnr. 510 bnr. 11 og gnr. 210 bnr. 56.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56
Erklæringen fastsetter en kostnadsfordeling for tilsyn, reparasjon og vedlikehold av felles fundamentering (spunter/pæler) mellom gnr. 210/56 (66,67%), gnr. 510/7 (26,67%) og gnr. 510/11 (6,67%). Overliggende eiendom har rett til nødvendig atkomst for dette.

2013/1060900-1/200 05.12.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 50 FNR: 0 SNR: 4-81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 57 FNR: 0 SNR: 3-60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 58
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56

2013/1060900-2/200 05.12.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 12
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 210 BNR: 56

2014/783170-2/200 16.09.2014 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: SELVAAG PLUSS SERVICE AS
ORG.NR: 989 518 526
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Seksjonen er underlagt Plusskonseptet med pliktig medlemskap i Selvaag Pluss Service AS.

2014/165482-1/200 27.02.2014 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/8226

Eiendommens rettigheter:

2014/994305-1/200 14.11.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 21
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å ha tekniske installasjoner liggende på eiendomen
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Eiendommen har rett til å ha tekniske rom med installasjoner liggende på gnr. 510 bnr. 6, samt rett til adkomst. Drift og vedlikehold bekostes av rettighetshaverne.

2014/994557-1/200 14.11.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 11
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å ha tekniske innstallasjoner liggende på eiendommen
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Eiendommen har rett til å ha tekniske rom med installasjoner liggende på gnr. 510 bnr. 11, samt rett til adkomst. Drift og vedlikehold bekostes av rettighetshaverne.

2015/164185-2/200 23.02.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 15 FNR: 0 SNR: 1-81
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 16 FNR: 0 SNR: 1-83
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 17 FNR: 0 SNR: 1-83
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 18 FNR: 0 SNR: 1-83
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 19 FNR: 0 SNR: 1-112
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 20 FNR: 0 SNR: 1-112
Fellesareal for parkering/boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/164185-8/200 23.02.2015 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 15 FNR: 0 SNR: 1-81
Bestemmelse om bruksrett til 37 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/164185-9/200 23.02.2015 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 17 FNR: 0 SNR: 1-83
Bestemmelse om bruksrett til 10 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/164185-19/200 23.02.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 15 FNR: 0 SNR: 1-81
Bruksrett til 12 boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/164185-20/200 23.02.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 17 FNR: 0 SNR: 1-83
Bruksrett til 2 boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1047994-2/200 19.07.2018 BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 510 BNR: 21
Gjelder energisentral
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Eiendommen har rett til bruk av energisentral beliggende på gnr. 510 bnr. 6 (rettet i dokumentet til gnr. 510 bnr. 21).

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.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Sameiet
Sameie
Sameiet Fru Kroghs Brygge

Om sameiet
Sameiet Fru Kroghs Brygge er et eierseksjonssameie som består av 69 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (Thief Spa og Seksjon 2 er kontor, Beleven er leietaker).

Boligseksjonene er tilknyttet Pluss-konseptet (”Pluss-seksjonene”). En av Pluss-seksjonene – seksjon nr. 3 – er et serviceområde (”Serviceområdet”) for de øvrige Pluss-seksjonene, hvor forskjellige servicetjenester utføres på basis av en serviceavtale med tjenesteleverandør. Serviceområdet eies av de øvrige Pluss-seksjonene i et tingsrettslig sameie.

Forretningsfører for sameiet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS.

Sameiet tilbyr en rekke fasiliteter gjennom sitt Pluss-konsept. Dette inkluderer et serviceområde med lounge, kjøkken, kaffe, te, aviser og magasiner, tilgjengelig daglig fra kl. 06:00 til 24:00. Det er også selskapsrom og møterom som kan reserveres, et treningsrom tilgjengelig fra kl. 05:00, og et gjesterom som kan leies for inntil tre netter sammenhengende.

Sameiet har en felles takterrasse, og hver seksjon har en tildelt bod. Sykkelparkering er tilgjengelig i sykkelbod, begrenset til én sykkel per beboer.

Det er tillatt med gass- og elektrisk grill på balkongene, men kullgrill og engangsgrill er forbudt.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket. Det er ikke tillatt å installere boblebad, eller å montere private antenner eller parabolantenner. Inngangspartier og deler av utearealene er kameraovervåket.

Erverver av seksjon må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Garasjeplasser kan kun selges internt i sameiet.

Felleskostnader:
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 seksjonseiereetter eierbrøk.

I den utstrekning Pluss-seksjonene har egne ordninger og ikke benytter seg av fellesordningene, skal Pluss-seksjonene ikke delta i kostnadsfordelingen av slike fellesordninger.
Kostnadene til tjenesteleverandører for Pluss-tjenestene, fordeles mellom Pluss-seksjonene med lik andel på hver.

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

Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn, varmepumpe, aircondition og markiser på fasade, balkonger/terrasser. Installasjoner som ikke er godkjent av styret kan fjernes for seksjonseiers regning.
Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

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

På årsmøtet 28. mai 2026 ble følgende vedtatt:
- Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2025.
- Endring i husordensreglene slik at styret kan gi dispensasjon for hensetting av nødvendige hjelpemidler i fellesarealer.
- Nye regler for lading av batterier til el-sykler og el-sparkesykler. Lading er kun tillatt i egen boligseksjon under oppsyn, på ikke-brennbart underlag, og ikke i rømningsveier.
- Presisering av seksjonseiers ansvar for at profesjonelle og gjester følger sameiets regler, med mulighet for styret til å kreve erstatning ved mislighold.

Styrets arbeid 2025:
Styret har i 2025 gjennomført bytte til LED-belysning i fellesarealer og heiser. For 2026 planlegges det vedlikeholdsoppgaver med fokus på å forebygge risiko for skader og lekkasjer.

Videre er styret i gang med å planlegge årets vedlikeholdsoppgaver. Den viktigste av alle er å ha kontroll på bygningen på alle måter, og gjerne forebygge risiko for skader, lekkasjer eller andre ting som kan være skadelig og dyrere enn å ta tidlige, forebyggende tiltak.

Organisasjonsnummer
924227516

Eierbrøk
40/8226

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler for sameie samt serviceområdet. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til påtakelig sjenanse for naboene. Dyr skal holdes i bånd eller i bur i trappoppganger og heiser. Dyreeier må ta behørig hensyn til renhold og hygiene. Styret vil kun vurdere skriftlige, vel begrunnede klager på overtredelse av reglene.

Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr til serviceområdet.

Beboernes forpliktelser
Den enkelte seksjonseier er likevel forpliktet til å holde egne balkonger og terrasser, inkludert sluk, fri for snø og blader. Beboere plikter å rydde etter seg ved bruk av fellesområder. Seksjonseier er ansvarlig for at innleide aktører og gjester følger husordensreglene.

Regnskap/budsjett
Sameiets årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 er vedlagt i salgsoppgaven. Nedenfor følger noen nøkkeltall:

* Årsresultat for 2025: underskudd på kr 410 592,-.
* Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 127 000,-.
* Disponible midler per 31.12.2025: kr 6 613 239,-.
* Opptjent egenkapital per 31.12.2025: kr 5 696 652,-.

Kostnader:
Større vedlikehold:
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 468.000. I denne posten inngår vederlag til Selvaag Pluss på kr 1.806.000. De resterende kr 662.000 er lavere enn tidligere år, da bytte til LED lå inne i denne posten både i 2024 og 2025. Det er bakteppet som ga stort overskudd i 2024 og et underskudd i 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Oslo Kommune har i sitt budsjett for 2026 lagt til grunn en økning på 23,5 % for vann- og avløp, som er ubehagelig. Eiendomsskatten gjelder kun seksjons-eiere individuelt/direkte.

Energikostnader:
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året, men er kompensert godt med Norgespris også for fjernvarmen vi bruker i sameiet.
Vi forventer at energiprisene vi være høye også i 2026, men Norgespris gjelder ut 2026.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i fjor, men når fakturaer for april er bokført er netto kostnad for årets første 4 måneder kr 576.784 mot kr 696.490, som betyr en netto kostnad på kr 120.000 mindre, eller kr 30.000 pr mnd. 150.000 er overført økning i kommunale avgifter.

Forsikring:
Premien forfaller i årets siste to måneder er en stor inflasjonsdriver, og vi må trolig gjennom litt tøffe forhandlinger på forsikring allerede i år. Vi har budsjettert med 10% økning inntil videre.

Felleskostnadene ble vedtatt økt med 4 % fra juni 2026. Begrunnelsen er økning i kommunale avgifter for vann og avløp, samt generell inflasjon.

Energi

Oppvarming
Fjernvarme. Det er installert vannbåren varme med radiatorer.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene, og det foreligger derfor ingen historikk for strømforbruk.

Energikarakter
B, farge: Grønn.

Energiklasse
Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Ifølge sameiets vedtekter kan korttidsutleie av boligseksjonen ikke overstige 60 døgn per

kalenderår. Leietakere i forbindelse med korttidsleie/"hotellutleie" (som f.eks. Airbnb og lignende tjenester) har ikke tillatelse til å benytte Serviceområdet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Prans Takst og Eiendom AS

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 30.06.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Eier

Eier
Sandum Eiendom AS

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende 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 selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i

gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Om Pluss-konseptet og tjenester:
Med Pluss konsept/servicesameie får du noe av servicen fra hotell inn i boligen - gjennom ekstra service, opplevelser og trygghet.
Med Pluss konseptet får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken. Alt stilfullt innredet og fullt utstyrt.
Serviceområdet betjenes av en heltidsansatt vert som kan bistå med store og små tjenester:
Mulighet for bestilling av renhold, vaskeri-/renseritjenester, mottak av pakker og håndtering av mindre vaktmestertjenester via serviceledelsen
Det er mulighet for å leie en gjeste leilighet.
Flott felles takterrasse i bygget med vid fjordutsikt.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand. Leiligheten har vært utleid. Kjøper må derfor kunne påregne at det kan være flere feil og mangler som normalt oppdages ved bruk av boligen, men som selger ikke har mulighet å vite. Kjøper overtar derfor all risiko for denne type feil og mangler.

NB: Alle hvitevarer, møbler, løsøre, tv og tilbehør i leiligheten og boden medfølger i salget.

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Leiligheten ble vasket ut av leietaker i slutten av september. Leilighet og bod overtas som den er på visning (mangler et par lyspærer) samt at den leveres uten ytterligere rengjøring.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/

sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å gjøre seg kjent med innholdet i egenerkæringen, forut for inngivelse av bud.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.
Leiligheten overtas som på visning med møbler og inventar. Leilighetene og blir ikke ytterligere rengjort.

Visning

Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,70 % (avtalt minimumsprovisjon 50 000 kr)
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører ca. kr 4 700
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 17 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500 (det tas kun betalt for 1 visning/overtagelse uansett antall)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 20 875

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 114 162, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 20 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Efkt.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

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

Megler

Oppdragsanvarlig
Per-Christian Søreng
Eiendomsmegler
per-christian.soreng@em1ostlandet.no
Tlf: 900 53 795

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

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

Dersom du oppdager forhold du mener 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 etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

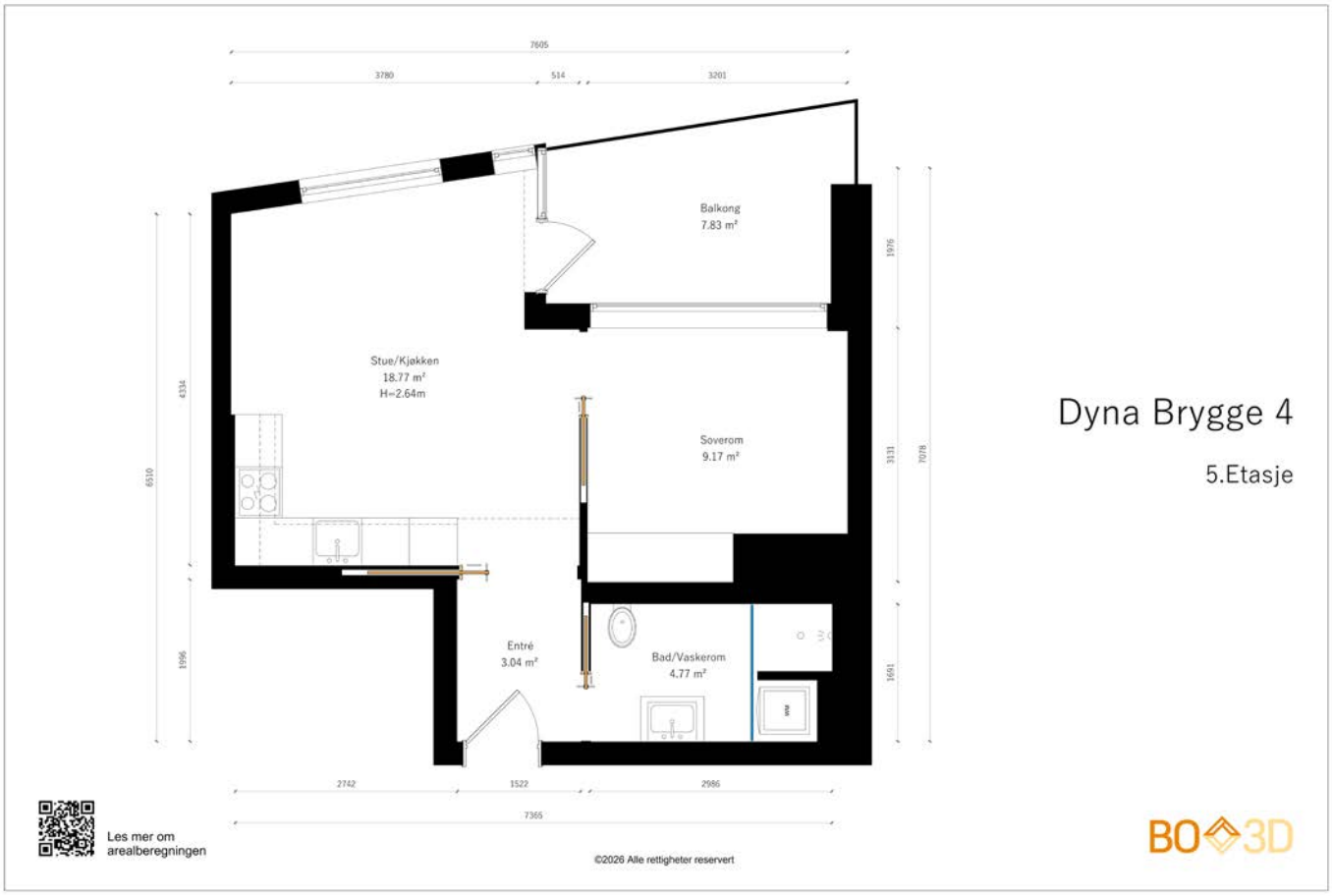








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse


















































BJØLSEN & MOI






Astrup Fearnley
Museet



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19

DYNA BRYGGE 4

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 120 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjuvholmen Linje 21, 42	**7 min** 0.5 km
Aker brygge Linje 12	**11 min** 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**18 min** 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**18 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 4.2 km

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	**15 min** 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	**25 min** 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	**11 min** 0.8 km
Vika videregående skole	**13 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Filipstad	**8 min**
Filipstad p-plass - 14991	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

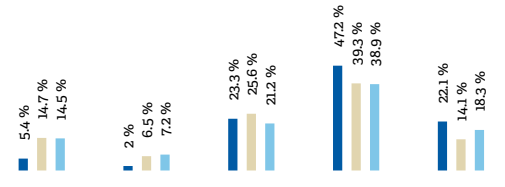
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 51 barn	**2 min** 0.1 km
Aker Brygge barnehage (0-5 år) 42 barn	**7 min** 0.5 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen Søndagsåpent	**3 min** 0.3 km
Coop Mega Aker Brygge	**8 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 96/100

VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 95/100

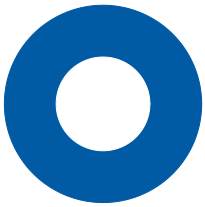
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

SPORT

Ruseløkkveien balløkke Ballspill	**12 min** 0.9 km
Reichweins plass balløkke Ballspill	**12 min** 0.9 km
SATS Yoga Aker Brygge	**7 min**
Studio Jobbsprek	**9 min**

BOLIGMASSE



100% blokk

VARER/TJENESTER

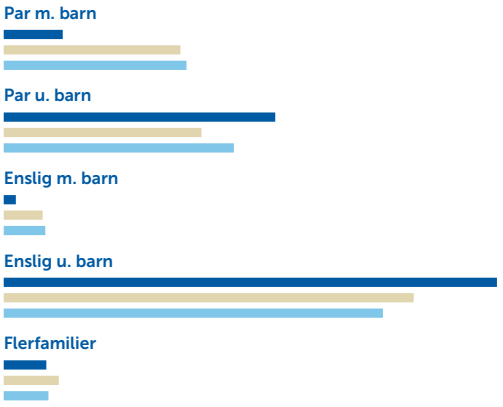
Aker Brygge	**9 min**
Vitusapotek Aker Brygge	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 49% i barnehagealder
- 24% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 16% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

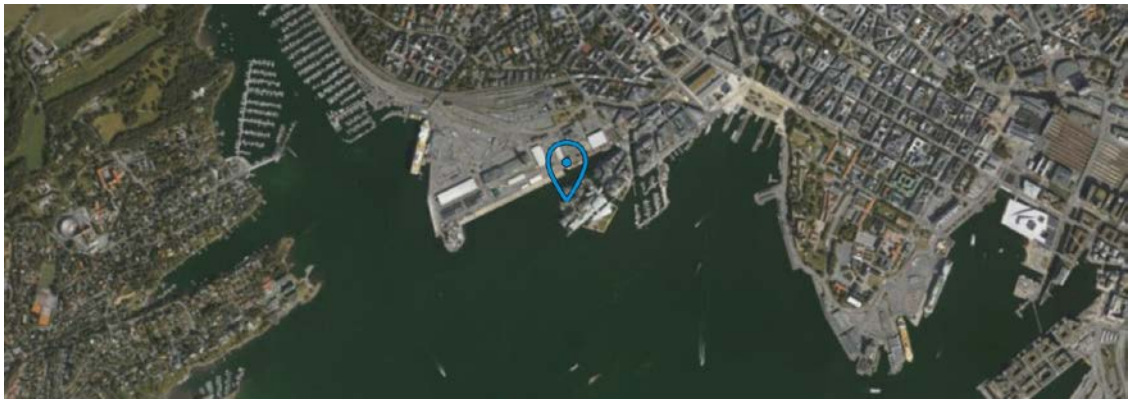


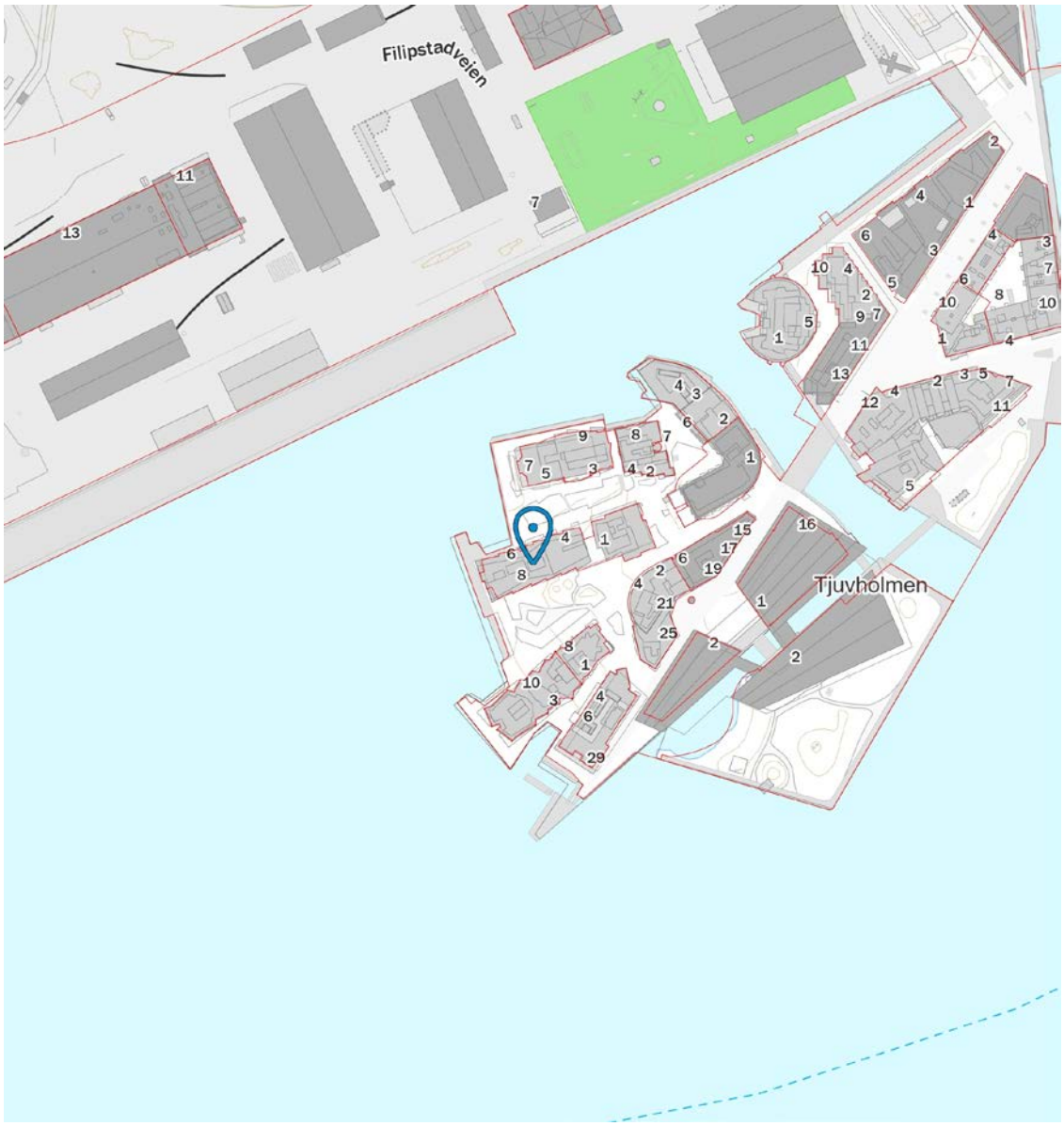
- Aker Brygge/Tjuvholmen
- Oslo og omegn
- Norge

SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dyna brygge 4, 0252 OSLO

OSLO kommune

gnr. 210, bnr. 56, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22358-1100 **Eiendomsverdi ref nr:** WF4649

Foretak: Prans Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Marcus Pran

TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Prans Takst og Eiendom AS

Mer enn 25 års erfaring med eiendom, prosjektering og utførelse.
Takstingeniør NITO
Sivilarkitekt
Tømrer m. fagbrev
Sakkyndig meddommer.

- Tilstandsrapporter
- Verdivurdering
- Reklamasjons rapporter
- Arealmåling (3D Scanning)
- Digital oppmåling av bygninger (3D Scanning)

PRAN´S
TAKST OG EIENDOM AS

Rapportansvarlig



Marcus Pran
Uavhengig Takstingeniør
marcus@pran.no
990 40 574

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM

SENTRALT GODKJENT

PRAN´S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med gjennomgående god og normal standard sett opp mot alder og bruk.

Bygget er oppført i 2014 og er opplyst å være jevnlig vedlikeholdt, det er kun registrert begrensede avvik knyttet til våtrom,
hovedsakelig manglende dokumentasjon og noe slitasje/misfarging i fuger ved sluk.
Innvendige overflater fremstår pene og godt ivaretatt, med normal bruksslitasje.
Kjøkkenet har moderne innredning med god skap- og benkeplass.
Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak funksjonelle ved enkel kontroll, med balansert ventilasjon, rør-i-rør-system, sentral varmtvannsforsyning og vannbåren varme.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger er oppført i betong- og stålkonstruksjoner.
Isolerte bindingsverksvegger mellom bærende elementer. Utvendig forblendet med plater og STO-puss/puss system. Gylne skodder i TECO gold.
3 lags Isolerglass, med malt treramme innvendig og aluminium utvendig.

Sydøstvendt inntrukket og overbygget balkong med adkomst fra spisestue på ca. 7,8m2. Strømuttak og veggbelysning, takmontert varmeovn og elektrisk markise. Balkongen er oppført i betong/stålkonstruksjoner. Rekkverk med
herdet glass, og tregulv/tretremmer på balkong.

INNVENDIG Gå til side

Èn-stavs eikeparkett i entré, kjøkken/ stue og soverom.
Gulvoverflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje.

Tak og veggflater med pussede og malte betong- og gipsvegger med pene, malte overflater, i entré er det nedforet gipshimling med pusset og malt overflate og innfelte spotter i himling.

Det er skyvedører inn til stue/kjøkken, baderom og til soverom

VÅTROM Gå til side

Badet er innredet med servant på underskap i trefinérte overflater og fronter, speilskap med lysarmatur, veggmontert klosett og dusjhjørne med skyvedør /dusjvegg. Dusjen har termostatstyrt dusjbatteri med håndusj. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av arbeider på tettesjikt, sluk og andre våtromsarbeider.
Baderom med fliser på vegger, malt himling og innfelt belysning med downlights.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår

Det er parkett på gulvet og malte flater på veggene, og tak med malte flater.
Det er benkeplate med nedfelt vask i metall .
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert stekeovn fra Miele.
Induksjonstopp fra Miele.
Oppvaskmaskin fra Miele.
Kjøle/fryseskap fra Miele.
Avtrekksvifte fra røroshetta med integrert komfyrvakt.
Mellom benken og overskapene er det laminat plater på vegger.
Kjøkkenet er moderne med god skap- og benkeplass.
Det er registrert normal bruksslitasje. Enkelte mindre merker er observert, og vurderes som normale bruksspor i en brukt bolig.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem.
Fordelerskap med fordelingsstammer er plassert i himlinger på vaskerom.
Lekkasjevarsler med stengeventil er montert i benkeskap på kjøkken.
Fordelerskap med ventil for radiatorer er plassert i entré / gang.

Interne og synlig avløpsrør i plast i bad/ vaskerom og kjøkken
Balansert ventilasjon, med tilpasset tilluft og avtrekksventiler i rommene.
Vannbåren varme med radiatorer.
Sikringsskap plassert i entré og er med Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, med automatsikringer, hovedsikring på 40 amp og Jordet anlegg.

Felles brannvarslinganlegg i gården med sprinkelanlegg.
Synlig brannslange i benkeskap på kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

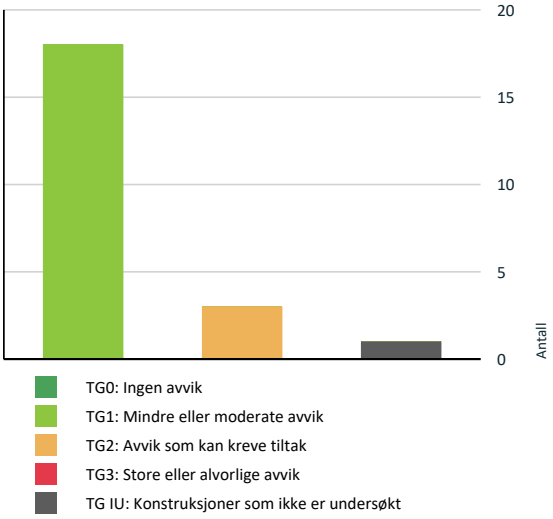
Boligbygg med flere boenheter

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

Saksinnsyn. Plan-og bygningsetaten, Oslo kommune

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

3 lags Isolerglass, med malt treramme innvendig og aluminium utvendig og vindusposter i stein innvendig.

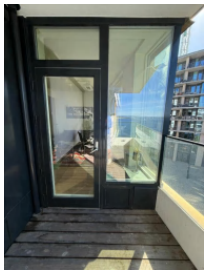
Normal erfaringsbasert brukstid for vinduer i tre med utvendig aluminiumsbeslag/-kledning er ca. 30–60 år, avhengig av utførelse, værbelastning, beslag, tetting og vedlikehold.

Normal erfaringsbasert brukstid for isolerglass er ca. 15–20 år før det er økt risiko for punktering eller redusert funksjon.





Dato på vindusglass



Vinduer utvendig

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør i brannklasse EI 30 og lydklasse 40 db, med sikkerhetslås og stålkarm.

Balkongdør med glassfelt, malt tredør med 2 lags isolerglass beslått med alumnium utvendig.

Normal erfaringsbasert brukstid for entrédør mot felles oppgang er ca. 30–50 år, avhengig av bruk, vedlikehold, beslag og brann-/lydteknisk funksjon.

Tilstandsrapport

Normal erfaringsbasert brukstid for balkongdør/vindusdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag/-kledning er ca. 30–60 år. Slitedeler som hengsler, låsekasse, vridere og tetningslister kan ha kortere brukstid og behov for justering eller utskifting tidligere.



Merke for brann og lydklassefisering på inngangsdør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

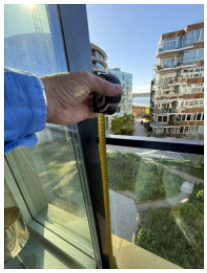
Sydøstvendt, inntrukket og overbygget balkong med adkomst fra spisestue. Balkongen er målt til ca. 7,8 m² og er utstyrt med strømuttak, veggbelysning, takmontert varmeovn og elektrisk markise.

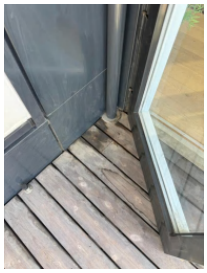
Balkongen er oppført i betong-/stålkonstruksjoner, med rekkverk av herdet glass og tregulv/tretremmer over underliggende dekke. Rekkverkshøyden er målt til 1,21 m.

Sluk er tilgjengelig for kontroll og vedlikehold via luke i tredekket bak balkongdør. Luken er festet med skruer og er ikke inspisert ved befaringen.

Det er registrert enkelte solskjolder/tørrsprekker på tregulv.

Normal erfaringsbasert brukstid for tredekke/tretremmer på balkong er ca. 15–30 år, avhengig av materialtype, værbelastning, lufting, fuktbelastning og vedlikehold.





Høyde rekkverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Èn-stavs eikeparkett i entré, kjøkken/ stue og soverom.
Gulvoverflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det kan forekomme enkelte merker, riper og mindre overflateskader, noe som anses normalt for gulvflater i bruk.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

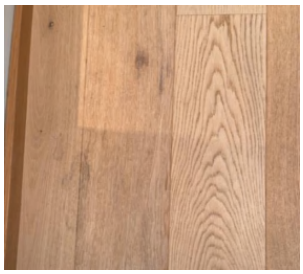
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport

Det er registrert enkelte merker på gulvet i entré. Merkene vurderes som overflatemisfarging/fuktmerker, trolig etter sko eller lignende som har blitt stående på gulvet over tid. For øvrig fremstår gulvet med normal bruksslitasje.



Gulv i entré

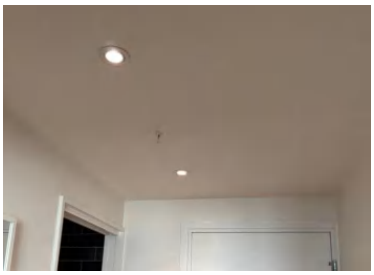


Merke på gulv i entré

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak og veggflater med pussede og malte betong- og gipsvegger.
Fremstår med pene, malte overflater, i entré er det nedforet gipshimling med pusset og malt overflate og innfelte spotter i himling.



Belysning i entré

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

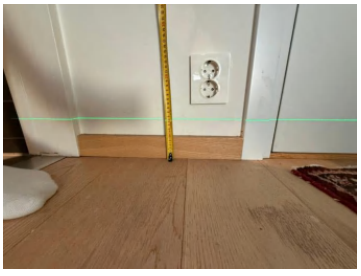
Beskrivelse

Etasjeskillere i Leca/betongplank.

Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i stue kjøkken og 0 mm over en lengde på ca 2 m. i stue / kjøkken.

Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv i entré og 0 mm over en lengde på ca 2 m. entré.





Mål i entré

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

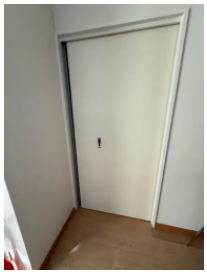
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er skyvedører inn til stue/kjøkken, baderom og til soverom.

Normal erfaringsbasert brukstid for innvendige dører er ca. 30–50 år, avhengig av bruk, kvalitet, beslag og vedlikehold.



Bilde skyvedør entré / stue kjøkken

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert spor etter skadedyr eller insekter

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med servant på underskap i trefinérte overflater og fronter, speilskap med lysarmatur, veggmontert klosett og dusjhjørne med skyvedør /dusjvegg. Dusjen har termostatstyrt dusjbatteri med håndusj. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.



Bad / vaskerom

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget.
Våtrommet er fra byggeår og vurderes som del av det opprinnelige søknadspliktige tiltaket. Det er ikke registrert funksjonssvikt eller synlige avvik ved våtrommet på befaringstidspunktet.
Dokumentasjonskravet vurderes derfor som tilfredsstilt ved fremlagt ferdigattest.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderom med fliser på vegger, malt himling og innfelt belysning med downlights.

Erfaringsbasert brukstid for flislagte veggoverflater i våtrom er ca. 20–40 år.
Erfaringsbasert brukstid for sementbaserte fuger mellom fliser er ca. 10–20 år.
Erfaringsbasert brukstid for elastiske fuger/silikonfuger i våtrom er ca. 5–10 år.
Erfaringsbasert brukstid for malt himling i våtrom er ca. 10–20 år.

Brukstiden vil variere med utførelse, materialkvalitet, fuktbelastning, ventilasjon, renhold, bruk og vedlikehold. Fuger og silikonfuger er særlig utsatt for slitasje, misfarging, riss og forvitring, og kan ha behov for vedlikehold eller utskifting før øvrige flislagte overflater.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fall på gulv er funksjonstestet og vann renner til sluk og sluket fungerer tilfredstillende.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle skader eller feil, som manglende vedheft (bom) mellom flisene og underlaget.
Det ble funnet mindre avvik ved kontrollen.

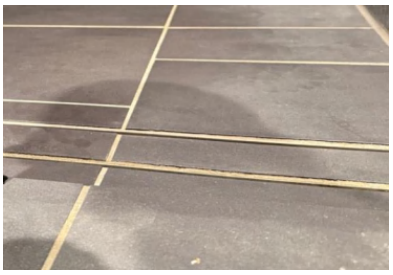
Erfaringsbasert brukstid for flislagte gulvoverflater i våtrom er ca. 20–40 år.
Erfaringsbasert brukstid for sementbaserte fuger mellom gulvfliser er ca. 10–20 år.
Erfaringsbasert brukstid for elastiske fuger/silikonfuger i overgang gulv/vegg og mot tilstøtende konstruksjoner er ca. 5–10 år.

Brukstiden vil variere med utførelse, underlag, materialkvalitet, fallforhold, fuktbelastning, renhold, bruk og vedlikehold. Fuger og silikonfuger er særlig utsatt for slitasje, misfarging, riss og forvitring, og kan ha behov for vedlikehold eller utskifting før selve flisene. Fliser og fuger utgjør normalt ikke det vanntette sjiktet i våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis misfarge og slitasje i fuger rundt og på sluk. på nåværende tidspunkt er dette å anse som slitasje og estetisk feil, siden funksjonen ikke er nedsatt

Konsekvens/tiltak
• Fuger anbefales utbedret eller skiftet der det er behov.
Videre anbefales det å holde fugene under jevnlig oppsikt for å avdekke eventuell videre slitasje eller svekkelse.
Det er observert slitte ujevne fuger ved /rundt sluk, porøse fuger indikerer at fugene er i ferd med å forvitre.

Tilstandsrapport



Fuger ved sluk

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse ved etablering.

Det foreligger ferdigattest som grunnlag for dokumentasjon på riktig utført membran/tettesjikt. men FDV dokumentasjon på type tettesjikt mangler.

Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type membran / tettesjikt (FDV)

Konsekvens/tiltak

• Basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. er det på grunn av manglende dokumentasjon av type membran satt tilstandsgrad TG-2.



Sluk

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

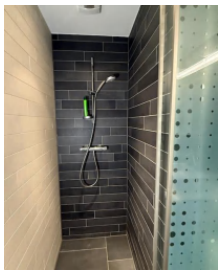
Badet er utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning med skuffer og servant og speilskap med belysning, og det er opplegg for vaskemaskin. Dusjen er utstyrt med regndusj og håndholdt spyler, det er dusjvegger i glass med skyvedører til dusj og plass for vaskemaskin.

Armaturer i dusj og på vask, inkludert nedløp og sluk, er testet og fungerer tilfredstillende.

Toalett har innebygget sisterne med synlig spalte for avrenning.

Tilstandsrapport





5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via felles balansert ventilasjonsanlegg.
Tilluft via luftespalte under dørbladet.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tilgjengelige tilliggende vegger for hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende rom mot våtsonene. Veggene grenser mot tilliggende boenheter, sjakt og fellesarealer. Kontrollen er derfor begrenset til tilgjengelige overflater i baderommet.

Som kompenserende kontroll er det utført utvidet fuktsøk med Protimeter fuktmåler. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier ved kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Det er foretatt fuktsøk på overflater med fuktmåler (Protimeter MMS3), på steder der det erfaringsmessig forekommer fukt i konstruksjoner.

Det er ikke registrert forhøyede målinger ved fuktsøk.

Tilstandsrapport






Fuktsøk

KJØKKEN

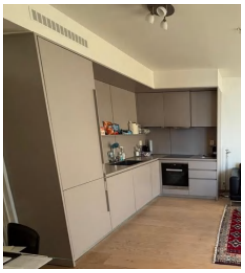
5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår
Det er parkett på gulvet og malte flater på veggene. Taket er med malte flater.
Det er benkeplate med nedfelt vask i metall .
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert stekeovn fra Miele.
Induksjonstopp fra Miele.
Oppvaskmaskin fra Miele.
Kjøle/fryseskap fra Miele.
Avtrekksvifte fra røroshetta med integrert komfyrvakt.
Mellom benken og overskapene er det laminat plater på vegger.
Kjøkkenet er moderne med god skap- og benkeplass.
Det er registrert normal bruksslitasje. Enkelte mindre merker er observert, og vurderes som normale bruksspor i en brukt bolig.

Det er foretatt søk med fuktindikator på utsatte steder uten bemerkninger.



Kjøkken

Tilstandsrapport

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk





Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem.
Fordelerskap med fordelingsstammer er plassert i himlinger på vaskerom.
Lekkasjevarsler med stengeventil er montert i benkeskap på kjøkken.
Fordelerskap med ventil for radiatorer er plassert i entré / gang.

Vannledninger består av rør-i-rør-system med PEX-rør for varmt og kaldt tappevann.
Erfaringsbasert brukstid for PEX-rør/rør-i-rør-system for tappevann er ca. 25–50 år.



Fordelerskap i himling

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast i bad/ vaskerom og kjøkken.

Innvendige synlige avløpsrør består av PP-plast.
Normal erfaringsbasert brukstid for innvendige avløpsrør i PP-plast er ca. 25–50 år.

Tilstandsrapport



Rør i kjøkkenskap

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, med tilpasset tilluft og avtrekksventiler i rommene.

Det er utført enkel funksjonstest på anlegget med røykampull / papir under befaring, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Det er ikke utført egne målinger av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré og er med Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, med automatsikringer, hovedsikring på 40 amp og Jordet anlegg.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn siste 5 år
Det er ikke gjort endringer på det elektriske anlegget.

Det opplyses om at bygningssakskyndig er ikke EL-fagmann, vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjonUtbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke er fremlagt på denne befaringen.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



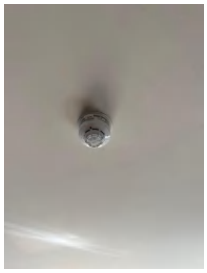
Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslinganlegg i gården med sprinkelanlegg.
Synlig brannslange i benkeskap på kjøkken (ikke funksjonstestet).





Brannvarsling



Sprinkler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

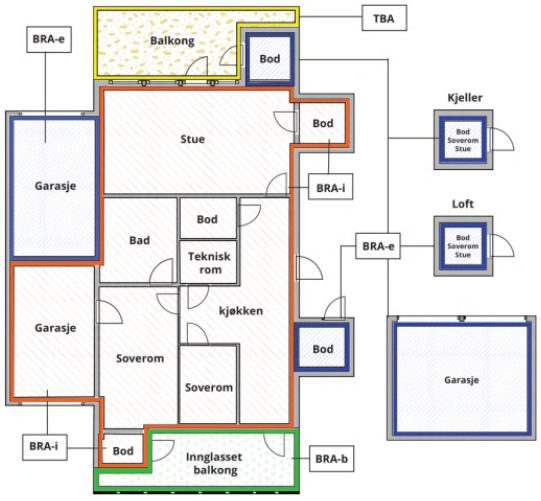
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	39	5		44	8
SUM	**39**	**5**			**8**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Alle mål er avrundet i etter avrundingsregler for oppmåling
Arealene i boligen er oppmålt med laserscanner Leica B2GO. Arealene i boligen er oppmålt med laserscanner Leica B2GO.

Boligen disponerer bod i kjeller på ca. 5m²

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Saksinnsyn. Plan-og bygningsetaten, Oslo kommune

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
30.6.2026	Marcus Pran	Takstingeniør
	Per Christian Søreng	Megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	56		41	1670 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Dyna brygge 4

Hjemmelshaver
Sandum Eiendom AS

Boligselskap
Sameiet Fru Kroghs Brygge

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning

Organisasjonsnr
913418719

Felles formue
Kr. 19 639 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lys og fin 2 roms leilighet i 5 etasje med syd og østvedt balkong med utsikt til oslofjorden.
Eiendommen ligger svært attraktivt til ytterst på Tjuvholmen, med umiddelbar nærhet til sjøen, bryggepromenade og et urbant bymiljø.
Området er preget av moderne boligbebyggelse, næringslokaler, restauranter, gallerier og gode opparbeidede utearealer langs fjorden.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Aker Brygge, Nationaltheatret, Vika og Oslo sentrum, med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker,
kulturtilbud og kollektivforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesområde med betongbelagte gangarealer. Fellesområdet er beplantet med prydbusker og blomster.
Sittegrupper og lekestativ. tillegg er det stor felles takterrasse i bygget.

Tinglyste/andre forhold

Boligseksjonene er tilknyttet Pluss-konseptet samt felles takterrasse med adkomst fra nabo oppgang

En av Pluss-seksjonene er et "Serviceområdet" for de øvrige
Pluss-seksjonene, hvor forskjellige servicetjenester utføres på basis av en serviceavtale med tjenesteleverandør. Serviceområdet eies av de øvrige Pluss-seksjonene et tingsrettslig sameie. Resepsjon er betjent på dagtid alle ukedager, kafé-avdeling, koselig tilliggende peisestue, diverse møterom og selskapslokale, stort velutstyrt kjøkken, samt trimrom. tillegg er det mulig leie et Deluxe gjesterom for inntil tre dager av gangen. Det kan mot betaling bestilles tilleggstjenester resepsjonen

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	83420776			

Kommentar
Det er forutsatt at eiendommen er fullforsikret gjennom sameiet/ borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2026	Eier	Gjennomgått		Nei
Matrikkel / Grunnbok	10.07.2026	Eiendomsverdi	Gjennomgått		Nei
Megler	08.07.2026	Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Plan-og Bygningsetaten	07.10.2014	Byggesak / tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten og forhold som normalt

Forutsetninger

omfattes av eiers vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter i hovedsak forhold innenfor leilighetens avgrensning. Bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er derfor ikke vurdert, med mindre dette er særskilt omtalt.
Befaringen er utført på nivå 1 i henhold til NS 3424. Dette innebærer en generell tilstandsanalyse basert på visuelle observasjoner, eventuelt supplert med enkle målinger. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige flater og konstruksjoner, uten fysiske inngrep som demontering eller åpning av konstruksjoner.

Våtrom og rom med vanninstallasjoner er inspisert med særlig oppmerksomhet på fallforhold, synlige avvik og tegn til fuktpåvirkning. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Heftelser, servitutter og offentlige dokumenter er ikke undersøkt av takstmann dersom dette ikke er særskilt opplyst. Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke kjent dersom dette ikke er fremlagt.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før den tas i bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det oppdages feil eller mangler.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

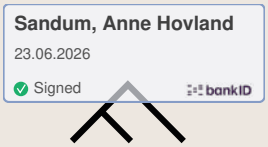
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Hovland Sandum

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Dyna Brygge 4
0252 Oslo

0301-210/56/0/41

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

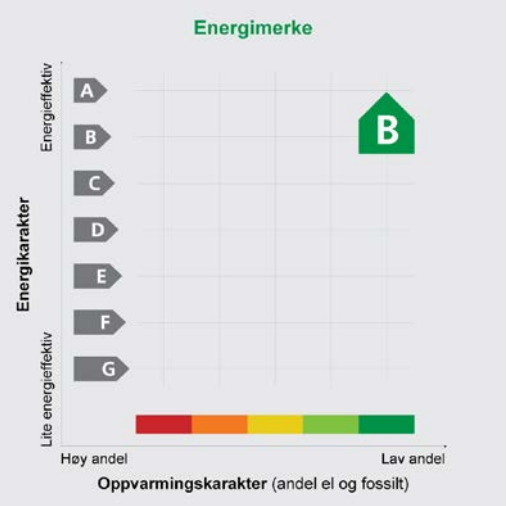
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dyna Brygge 4
Postnr	0252
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	210
Bnr.	56
Seksjonsnr.	41
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-784146
Dato	08.06.2017



Eier	Sandum Eiendom AS
Innmeldt av	Sandum eiendom AS Sandum eiendom AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold 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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dyna Brygge 4	Gnr: 210
Postnr/Sted: 0252 Oslo	Bnr: 56
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 41
Bolignr:	Festenr:
Dato: 08.06.2017 15:43:40	Bygnnr:

Energimerkenummer: A2017-784146
Ansvarlig for energiattesten: Sandum Eiendom AS
Energimerking er utført av: Sandum eiendom AS Sandum eiendom AS

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Majorstuen v/Susanne Storsveen
Majorstuveien 38, 0367 OSLO
E-post: susanne.storsveen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6030260156 . Vår ref.: 2561-1-41 Dato: 24.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Fru Kroghs Brygge
Organisasjonsnr:	913418719
Seksjonseier:	Sandum Eiendom As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	41
Adresse:	Dyna Brygge 4, 0252 OSLO
Seksjonsnummer:	41
Gnr.	210
Bnr.	56

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 83420776.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Forsikring: Gjensidige polisenr: 83420776. Flåteavtale som er felles for boligselskapene på Tjuvholmen. Nøkkelbrikker til garasjen kan etterbestilles av Tjuvholmen Drift AS/Newsec Basale AS: https://www.tjuvholmendrift.no/ Tjuvholmen Drift AS (vaktmester): Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål til Tjuvholmen Drift eller Securitas. Sameiet har ingen lån.
Garasje: Noen eier andel i garasjesameie selskap 2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15, gnr 510 bnr 15, se egne vedtekter. Garasjeplassene kan ikke selges eksternt, kun internt i sameiet og følger boligene ved salg. Administrasjonsgebyr til forr.fører iht gjeldende prisliste, se vedlegg. Garasjesameiets styrets epost: tjuvholmen.plan2@styrerommet.no.
Garasjen er forsikret i Gjensidige gjennom en flåteavtale i Tjuvholmen Parkering AS. Polisenr. 83420776.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 171,34,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Service Plussbolig	2 123,00	
Vedlikeholdsfond	103,00	
Fellesk servicesek.	437,34	
Felleskost bolig	3 508,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 024,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 639,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ketil Norman, e-post: frukrogh@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

Vedtatt på stiftelsesmøte 5.3.14
Endret i ordinært sameiermøte 11.04.16 (§ 1)
Endret i ordinært årsmøte 18.4.18 til ny eierseksjonslov
Endret i ordinært årsmøte 04.04.19 (§ 7)
Endret i ekstraordinært årsmøte 16.09.19 (§ 2)
Sist endret i ekstraordinært årsmøte 27.05.24 (§ 1, § 2, § 4, § 11)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Fru Kroghs Brygge (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 56 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 69 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. (butikker/restauranter/serveringssteder/kontorer/SPA) i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

Boligseksjonene er tilknyttet Pluss-konseptet (”Pluss-seksjonene”). En av Pluss-seksjonene – seksjon nr. 3 – er et serviceområde (”Serviceområdet”) for de øvrige Pluss-seksjonene, hvor forskjellige servicetjenester utføres på basis av en serviceavtale med tjenesteleverandør. Serviceområdet eies av de øvrige Pluss-seksjonene i et tingsrettslig sameie.

§ 2 Råderett

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

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

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseieren skal også gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker og lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt atkomst over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

Dersom en seksjonseier, etter to forutgående varslinger, ikke gir adgang for slikt nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, kan eventuelle merkostnader knyttet til gjennomføring av det aktuelle tiltaket kreves dekket av seksjonseier.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene. Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med bestemmelsene i vedtektenes § 2 ovenfor, for eksempel ved begrensning av alminnelige åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

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

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

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

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

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

- Drift (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og opplysing av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, herunder felles takterrasse.
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme fra Hafslund
- For de boliger der dette er aktuelt: Kjøling fra Tjuvholmen Energi

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

Kostnadene til tjenesteleverandører for Pluss-tjenestene, fordeles mellom Pluss-seksjonene med lik andel på hver.

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

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

De felleskostnader som faller på Serviceområdet 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 slik som bestemt i eierseksjonsloven.

§ 4 Boligdelens vedlikeholdsfond

Boligdelen avsetter hver måned kr 2 per bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel (jfr. § 1 tredje ledd). Det vil si at avsetningene følger samme fordelingsnøkkel som felleskostnadene. Avsetningene kan kun benyttes til nødvendige vedlikeholdsprosjekter og settes på egen bankkonto. Beløpet i første setning reguleres tilsvarende endringen i "konsumprisindeksen", og reguleres første gang 01.01.2025 med utgangspunkt i indeksens endring fra juli 2018 til oktober 2024. For senere reguleringer legges indeksens utvikling fra oktober til oktober til grunn.

§ 5 Vedlikehold

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

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

§ 6 Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité som består av to til tre medlemmer.
Valgkomitéen velges av ordinært årsmøte for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene.
Kun fysiske personer kan være medlemmer av valgkomitéen.
Valgkomitéen skal avgi sin innstilling overfor styret etter frist bestemt av styret.
Innstillingen legges frem for årsmøtet.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 4 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Næringsseksjonene kan stille med en representant i styret dersom de ønsker det. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

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

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag,

som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer endrede rettigheter eller forpliktelser for næringsseksjonene sammenlignet med disse vedtektene, krever at næringsseksjonen(e) uttrykkelig sier seg enig(e).

§ 9 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.

§ 10 Forretningsfører

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

§ 11 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn, varmepumpe, aircondition og markiser på fasade, balkonger/terrasser. Installasjoner som ikke er godkjent av styret kan fjernes for seksjonseiers regning.

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

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

§ 12 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

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

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

Utvidelse av området for felles takterrasse (plan 9) krever uttrykkelig enighet fra eierne av seksjonene 70, 71, 72 og 73 for å anses vedtatt. Eventuell endring av denne vedtektsbestemmelsen krever uttrykkelig enighet fra disse seksjonseierne for å anses vedtatt.

Tjenesteleverandøren som betjener Serviceområdet skal ha vederlagsfri rett til å avholde arrangementer på Sameiets felles takterrasse, 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.

§ 13 Pålegg om salg – tvangsfravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. gjeldende eierseksjonslov. 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 seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. gjeldende eierseksjonslov.

§ 14 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 28.4.2015
Endret 11.4.16
Sist endret 27.05.24

1. INNLEDNING

1.1. Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og seksjonseier er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og tilhørende fellesarealer. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3. Meldinger fra styret til beboerne skal etterkommes.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREALER

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter/dører til garasjeanlegg, sykkelbod og søppelrom).

2.2. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utenfor innganger eller på felles takterrasse. Askebeger skal benyttes.

2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes i papircontainere i søppelrommet.

2.4. I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger og inngangspartier skal ikke benyttes som" garderobe" for klær, skotøy eller leketøy. Personlig utsmykning av fellesarealer inklusive dørmatter er ikke tillatt.

2.5. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.6. Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde terrassen og sameiets utemøbler i orden. Møbler skal settes på plass etter bruk. Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill og kullgrill på takterrassen. Reglene for ro og orden gjelder også på takterrassen.

2.7. 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.

2.8. Besøkende kan kun benytte takterrasse og fellesområdet når de er i følge med beboer.

2.9. Fakler, fyrverkeri og bruk av åpen ild er ikke tillatt på eller i nærheten av fellesarealer, som for eksempel foran dørpartier eller på takterrasse.

3. ORDENSREGLER SERVICEOMRÅDET
Gjelder for beboere og andre besøkende i Serviceområdet:

3.1. Serviceområdet er tilgjengelig hver dag kl. 06.00 – 24.00. For å få tilgang til området må det benyttes et personlig nøkkelkort. Av hensyn til sikkerhet og sikring av verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider i forbindelse med arrangementer må avtales med vertskapet.

3.2. I Serviceområdets vil det være tilgang til aviser, magasiner, kaffe og te. Hver og en har ansvar for å rydde opp etter seg før man forlater området. Brukt servise plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov, se oppslag på kjøkkenet om hvordan dette gjøres. Hvis beboere har gjester i Serviceområdet må beboer være til stede og er ansvarlig for bruken.

3.3. Tjenestene som er omfattet av avtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon. Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker. I denne sammenheng menes ordinære utleieforhold som er omfattet av Husleieloven. Det ikke er tillatt å benytte Serviceområdet for leietakere i forbindelse med korttidsleie/«hotellutleie» av egen bolig; som f.eks. annonseres gjennom Airbnb og liknende tjenester.

3.4. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr til
serviceområdet.

3.5. Reservasjon av selskapsrommet til private arrangementer gjøres i resepsjonen. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 23.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd av hensyn til alarmer og vakthold. Ved leie av selskapsrom til private arrangementer utover 23.00 gjelder sameiets generelle husordensregler med hensyn til støy og sjenanse overfor naboer. Vinduer og dører ut mot øvrig fellesareal skal holdes lukket etter kl. 23.00. Når serviceområdet benyttes til private selskap/arrangement er beboeren pliktig til selv å være til stede, og er ansvarlig for at gjestene overholder husordensreglene.

3.6. Loungeområdet er forbeholdt husets beboere og deres gjester og skal ikke benyttes i forbindelse med arrangementer i møterom eller selskapsrommet.

3.7. Det er kun selskapsrom og møterom som kan benyttes til næringsformål. Forøvrig henvises det til avtale for leie av selskapsrom og møterom som må bestilles på forhånd.

3.8. Det vil være mulig for beboerne å benytte Serviceområdets kjøkken for tilberedelse av mat til private arrangement. På kjøkkenet henger det oppslag om rutiner i forbindelse med tilberedning av mat, renhold og oppvask. Av hensyn til mange brukere er det viktig at hygienekrav overholdes.

3.9. Takterrassen kan ikke brukes til private arrangement. Det er ikke tillatt å medbringe grupper som vil være til hinder for at beboere kan benytte terrassen.

3.10. Beboer PC i serviceområdet er til felles bruk. Det er ikke tillatt med nedlastninger av programmer eller annen bruk som kan være skadelig for maskinen eller som er ulovlig eller støtende. For større utskriftsjobber eller kopiering, kontakt vertskapet for priser. Trådløst nettverk er tilgjengelig i Serviceområdet, kontakt vertskapet for passord.

3.11. Treningsrommet kan benyttes fra kl. 05.00 om morgenen. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk. Beboerne benytter treningsrommet og treningsutstyret på eget ansvar. Mindreårige barn har ikke lov til å oppholde seg i treningsrommet uten

tilsyn av voksne. Treningsrommet er forbeholdt beboere, unntatt personlig trener eller instruktør.

3.12. Gjesterommet kan leies for inntil tre netter sammenhengende. Gjesterommet kan kun reserveres for gjester av beboere på Fru Kroghs Brygge og kan ikke fremleies eller nyttes til kommersielle formål.

3.13. Skade på inventar og utstyr i serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.

3.14. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til styret i boligsameiet.
Det gjelder egne rutiner for bruk av kjøkken, selskapsrom og gjesterom.

4. BALKONGER

4.1. 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.

4.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.

4.3. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, pappkartonger, sykler o.l. på balkongene.

4.4. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke er til sjenanse for andre beboere.

4.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder, dog kan styret gi dispensasjon i spesielle tilfeller. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.

4.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4.7. Installering av boblebad og lignende på balkong er ikke tillatt.

5. LEILIGHETER

5.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

5.2. Plumbo må ikke benyttes ved tettet avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester (Tjuvholmen Drift) ved tettet avløp.

6. RO OG ORDEN

6.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.

6.2. I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

6.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer. Dog må ovennevnte punkt. 6.1 og 6.2 overholdes.

6.4. Av hensyn til vask og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i

fellesarealene (se også punkt 2.4 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

6.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

6.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 til 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til 16.00.

6.7. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager.

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

7. SKILT OG OPPSLAG

7.1. Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres. Midlertidig merking av ovennevnte er ikke tillatt.

7.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje. Oppslag må merkes med dato og fjernes innen 4 uker.

8. ANTENNE

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

8.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabolantenner o.l. utenfor leilighetene samt på balkonger.

9. SØPPEL

9.1. Søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne i søppelrommet i samsvar med merket sorteringssystem.

9.2. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall, eller annet farlig avfall i containerne.

9.3. Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

10. BODER OG SYKKELPARKERING

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

10.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

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

10.4. Det er ikke lov å oppbevare drivmidler som bensin, diesel o.l. i bodene grunnet brannfare.

10.5. Sykler skal plasseres i sykkelstativ i sameiets eller i parkeringshusets sykkelbod. Det kan kun oppbevares én sykkel per beboer. Det er ikke tillatt å plassere sykler i

oppgangen. Sykler som festes til lyktestolper og lignende på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten varsel.

11. BRANNSIKKERHET

11.1. Beboer er ansvarlig for å besørge brannsikkerhet i egen bolig og fellesarealer.

11.2. Beboer plikter å gjøre seg kjent med brannslukningsutstyret og instruksene i Boligpermen. Se nettsiden http://boligperm.fdvweb.no/

11.3. Sprinkelkiler: I hver leilighet skal det ligge en kile. Det er beboeren sin plikt å gjøre seg kjent med hvor denne ligger til enhver tid. Dette for å forhindre store vannskader i de tilfeller denne blir utløst ved et uhell.

12. DYREHOLD

12.1. Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til påtakelig sjenanse for naboene. Dyr skal holdes i bånd eller i bur i trappoppganger og heiser.

12.2. Dyreeier må ta behørig hensyn til renhold og hygiene.

12.3. Styret vil kun vurdere skriftlige, vel begrunnede klager på overtredelse av pkt. 12.1-2.

13. TRYGGHET

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

13.2. Det er ikke tillatt å slippe inn personer du ikke kjenner via calling-anlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

14. MELDEPLIKT

14.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

14.2. Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor seksjonseiers leilighet har fått utlevert husordensreglene.

15. SANKSJONER

15.1. Seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller seksjonseiernes eiendeler utført av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

15.2. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.

15.3. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av husordensreglene kan belastes seksjonseier av husstand som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

16. ENDRINGER
Sameiermøtet kan med rent flertall (50 %) endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2561
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
28. mai 2026 kl. 19:00, Sameiets pluss-lokaler.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkommet forslag Husordensregler
7. Lading av batterier til el-sykler og sparkesykler i Sameiet
8. Husordensregler og håndtering av spesielle avvik ifm flytting, oppussing, overtakelse, styling, bruk av fellesareal og heiser.
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Medlemmer valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ketil Norman er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Årsmøtet velger egnet og kvalifisert vitne blant de som deltar.

Forslag til vedtak

Roar Martin Wedding er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Innkommet forslag Husordensregler

Forslag fremmet av:
Wenche Skjæggestad og Fredrik Skjæggestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg tar opp en sak som ønskes behandlet på årsmøtet torsdag 28. mai 2026. Jeg viser i den forbindelse til Husordensreglene punkt 2 FELLESAREALER, underpunkt 2.4.

Etter første setning, som lyder: "I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander», foreslås inntatt: «**Styret kan i spesielle tilfeller, etter søknad, gi dispensasjon fra denne bestemmelse for nødvendige hjelpemidler».**

I medhold av husordensreglene punkt 16. ENDRINGER kan reglene endres hvis forslaget oppnår rent flertall (50%) dersom en endring er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Styrets innstilling
Forslaget fremmes.

Forslag til vedtak

Teksten «Styret kan i spesielle tilfeller, etter søknad, gi dispensasjon fra denne bestemmelse for nødvendige hjelpemidler» tas inn i underpunkt som foreslått.

Sak 7

Lading av batterier til el-sykler og sparkesykler i Sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Norge hadde brann- og redningsvesenet **82 utrykninger i 2025** til branner eller branntilløp knyttet til elektriske småkjøretøy som elsparkesykler, elsykler og lignende.

1. Bekymringer fra beboere gjør at styret ønsker å innta i husordensregler at slik lading kun kan skje i egne boligseksjoner, altså ikke på sykkelrom, fellesarealer, boder eller på Selvaag Pluss. Videre skal slik lading kun skje når man er hjemme og er våken, og på ikke brennbart gulv. Ei heller i rømningsvei eller oppholdsrom. Dette ihht Brannfaglig Forenings råd.

Styrets innstilling

Forslaget anbefales vedtatt.

Forslag til vedtak

Følgende settes inn i husordensreglene på passende sted: Lading av el-sykkel eller el-sparkesykkel eller tilsvarende kan kun gjøres i egne boligseksjoner, altså ikke på sykkelrom, fellesarealer, boder eller på Selvaag Pluss. Videre skal slik lading kun skje når man er hjemme og er våken, og på ikke brennbart gulv. Ei heller i rømningsvei eller oppholdsrom.

Sak 8

Husordensregler og håndtering av spesielle avvik ifm flytting, oppussing, overtakelse, styling, bruk av fellesareal og heiser.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har over tid erfart at når man flytter inn eller ut ting ifm overtakelse, styling, inn- eller utflytting er for stor slitasje på fellesarealer. Som oftest brukes ikke matter i heisen en gang, og det er nå mange små hakk i tak og vegger i enkelte oppganger. For å øke fokuset og dermed få ned antall uheldige episoder klargjør vi seksjonseiers ansvar for at ting blir gjort ordentlig. Ergo er det seksjons-eier som er ansvarlig for at meglere/stylister/leieboere/gjester/besøkende ikke bryter gjeldende regler for opptreden i vårt sameie.

Forslag til vedtak

Følgende settes inn i husordensreglene på passende sted: Seksjonseier er ansvarlig for at både profesjonelle og gjester de engasjerer, direkte eller indirekte, opptrer i henhold til sameiets regler. Styret kan kreve erstatning for mislighold av regler etter skjønn pluss medgåtte ressurser til opprydding, renhold, rens etc.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen håndterer saken

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Hauge

  Alexander Hauge er eier og beboer i sameiet, og jobber som investeringsøkonom. Han vil styrke styret med 3K; Kunnskap, Kapasitet og Kontroll.

Sak 11

Medlemmer valgkomite

Valgkomite skal bekreftes

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Alf Jakhelln
- Roar Wedding
- Vimal Badhwar

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Vimal Badhwar Dyna Brygge 6

Styremedlem Patrice Aguilera Dyna Brygge 4

Styremedlem Pål Gjerstad Fru Kroghs Brygge 1

Styremedlem Karl-Johan Harry Gombrii Dyna Brygge 4

Valgkomiteen

Alf Haraldssøn Jakhelln Jølsenveien 26

Einar Marthinussen Fru Kroghs Brygge 1

Roar Martin Wedding Dyna Brygge 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo eller ved å sende en e-post til frukrogh@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig

informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Fru Kroghs Brygge

Sameiet består av 72 seksjoner. Seksjon 1 er Thief Spa med 972 kvm. Seksjon 2 er Kontor (Beleven er leietaker) med 96 kvm. Pluss-området er seksjon 3 med 386 kvadratmeter (inkl gjesterommet) og er tinglyst som bolig, og eies med like stor del og 1/69-del pr boligseksjon nr av seksjon 4 til 72.

Sameiet Fru Kroghs Brygge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 913418719, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:210 56

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fru Kroghs Brygge har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert saksbehandler (oppdragsansvarlig) er Bjørnar Sollie.

Sameiets revisor er fra januar 2026 AS Revisoren.

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i 2025 avholdt 12 styremøter. Styrets leder har i tillegg deltatt

på møtene i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum og i Tjuvholmen Infrastruktur

kontaktutvalg som en av to valgte representanter fra sameiene på Holmen.

Styret har foruten løpende drift og forvaltning, arbeidet med mange saker. Noen av de

viktigste er gjengitt under.

Det ble i 2025 gjennomført bytte til LED belysning i våre fellesarealer/heiser. Dette som følge av forbud mot produksjon og import av flere typer lysrør og -pærer.

Vi har også i inneværende år måtte bruke noe tid på å følge opp noen få seksjonseiere/

leietakere for gjentatt manglende etterlevelse av husordensregler og retningslinjene for

bruk av Pluss- seksjonen.

Styret vil samtidig oppfordre alle til å ta del idet tilbudet og fellesskapet Pluss-området representerer.

Videre er vi i gang med å planlegge årets vedlikeholdsoppgaver. Den viktigste av alle er å ha kontroll på bygningen på alle måter, og gjerne forebygge risiko for skader, lekkasjer eller andre ting som kan være skadelig og dyrere enn å ta tidlige, forebyggende tiltak.

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Hovedtrekk

Grunnet investering i LED-belysning, samt kr 1.271.706 høyere TI-kostnader hadde sameiet nærmere 2,4 millioner i høyere kostnader i 2025 kontra 2024. Derfor ble det budsjettert med et underskudd på kr 414.172 og man endte marginalt bedre med kr 410.592 i underskudd. Vi ønsker ikke flere år med underskudd, men er fornøyd utfra gitte og relativt krevende rammebetingelser.

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Selskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr.

31.12.25 utgjør kr 6.613.239,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

INNTEKTER

Fra juni er felleskostnader økt med 4%. Det gir for året en økning på 2,33%, som reelt er en nedgang når vi har en inflasjon på er på dagens nivå.

KOSTNADER

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 468.000. I denne posten inngår vederlag til Selvaag Pluss på kr 1.806.000. De resterende kr 662.000 er lavere enn tidligere år, da bytte til LED lå inne i denne posten både i 2024 og 2025. Det er bakteppet som ga stort overskudd i 2024 og et underskudd i 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjett for 2026 lagt til grunn en økning på 23,5 % for vann- og avløp, som er ubehagelig. Eiendomsskatten gjelder kun seksjons-eiere individuelt/direkte.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året, men er kompensert godt med Norgespris også for fjernvarmen vi bruker i sameiet.

Vi forventer at energiprisene vi være høye også i 2026, men Norgespris gjelder ut 2026.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i fjor, men når fakturaer for april er bokført er netto kostnad for årets første 4 måneder kr 576.784 mot kr 696.490, som betyr en netto kostnad på kr 120.000 mindre, eller kr 30.000 pr mnd. 150.000 er overført økning i kommunale avgifter.

Forsikring

Premien forfaller i årets siste to måneder er en stor inflasjonsdriver, og vi må trolig gjennom litt tøffe forhandlinger på forsikring allerede i år. Vi har budsjettert med 10% økning inntil videre.

as.revision

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

Til årsmøtet i
Sameiet Fru Kroghs Brygge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fru Kroghs Brygge som viser et underskudd på kr 410 592,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

INAA GROUP
INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS

Penneo document key: WWTH7-UNDKI-VECI4-9XRJW-JVFLS-KHBUD

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

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

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

Oslo, 27. Mai 2026
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

Penneo document key: WWTH7-UNDKI-VECI4-9XRJW-JVFLS-KHBUD

PENNEO

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

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

Kristine Lillo Mørck
Underskriver
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1194263
IP: 62.101.xxx.xxx
2026-05-27 13:13:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WVTH7-UNDKI-VECJ4-9XRJW-JVFLS-KHBUD

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
ORG.NR. 913418719, KLIENTNR. 2561

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 664 119	9 844 552	10 786 000	10 904 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 664 119**	**9 844 552**	**10 786 000**	**10 904 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 020	-31 020	-31 020	-31 000
Styrehonorar	4	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	5	-23 365	-13 436	-18 720	-19 000
Forretningsførerhonorar		-129 153	-123 253	-130 200	-136 000
Konsulenthonorar	6	-13 835	-10 984	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-3 018 886	-2 043 318	-3 000 112	-2 468 000
Forsikringer		-527 394	-413 333	-525 000	-588 000
Kommunale avgifter	8	-721 926	-793 814	-649 000	-893 000
Tjuvholmen Infrastruktur (TI)	9	-3 997 695	-2 725 989	-4 063 000	-4 263 000
Tjuvholmen Drift (TD)		-357 324	-341 592	-352 000	-352 000
Energi/fyring	10	-1 464 815	-1 551 299	-1 620 000	-1 470 000
TV-anlegg/bredbånd		-460 435	-403 178	-419 120	-432 000
Andre driftskostnader	11	-407 485	-312 667	-312 000	-343 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 373 332**	**-8 983 881**	**-11 360 172**	**-11 037 000**
DRIFTSRESULTAT		**-709 213**	**860 671**	**-574 172**	**-133 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	298 621	228 769	160 000	260 000
Finanskostnader		0	-45	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**298 621**	**228 724**	**160 000**	**260 000**
ÅRSRESULTAT		**-410 592**	**1 089 395**	**-414 172**	**127 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	1 089 395		
Fra opptjent egenkapital:		-410 592	0		

SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
ORG.NR. 913418719, KLIENTNR. 2561

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		82 875	24 649
Forskuddsbetalte kostnader		604 554	532 101
Andre kortsiktige fordringer		0	666 084
Driftskonto OBOS-banken		388 674	454 438
Sparekonto OBOS-banken		4 208 743	4 155 917
Sparekonto OBOS-banken II		1 328 393	1 086 799
SUM OMLØPSMIDLER		**6 613 239**	**6 919 988**
SUM EIENDELER		**6 613 239**	**6 919 988**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	5 696 652	6 107 244
SUM EGENKAPITAL		**5 696 652**	**6 107 244**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		122 597	58 716
Leverandørgjeld		190 295	273 854
Annen kortsiktig gjeld	14	603 694	480 174
SUM KORTSIKTIG GJELD		**916 586**	**812 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 613 239**	**6 919 988**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2026
Styret i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Ketil Norman	Patrice Aguilera	Karl-Johan Harry Gombrii
Pål Gjerstad		

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

For mye innkrevd næringsseksjon 1, Spa	-121 066
For mye innkrevd næringsseksjon 2, Kontor	-2 454
Service Plussbolig	1 745 100
Felleskostnader bolig	6 801 027
Felleskostnader næringsseksjon 1, Spa	1 592 375
Felleskostnader serviceseksjon	357 471
Felleskostnader næringsseksjon 2, kontor	91 315
Vedlikeholdsfond	200 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 664 119**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 020**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-220 000
SUM STYREHONORAR	**-220 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-540

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-23 365
SUM REVISJONSHONORAR	**-23 365**

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Obos Eiendomsforvaltning	-13 835
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 835**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 072
Drift/vedlikehold VVS	-7 412
Drift/vedlikehold elektro	-832 219
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-280 714
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 799
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 563
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 745 106
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 018 886**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-721 926
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-721 926**

NOTE 9
Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)

Kostnader Tjuvholment Infrastruktur AS (TI)

Bolig	-3 475 795
Næring, seksjon 1 spa	-450 408
Næring, seksjon 2 kontor	-44 554
Serviceseksjonen	-26 938
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-3 997 695**

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).
Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnadene pr. 31.12. hvert år.
Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS for 2025 som gir en god oversikt over hvilke kostnader som er fordelt sameiet er med i innkallingen.

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-207 013
Fjernvarme	-1 257 802
SUM ENERGI / FYRING	**-1 464 815**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-27 333
Vakthold	-17 888
Renhold ved firmaer	-341 682
Andre driftskostnader	-15 388
Andre kostnader tillitsvalgte	-540
Bank- og kortgebyr	-3 084
Øreavrunding	-236
Velferdskostnader	-1 335
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-407 485**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	238 804
Kundeutbytte Gjensidige	45 940
Andre renteinntekter	10 178
SUM FINANSINNTEKTER	**298 621**

NOTE: 13
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2025**	**2024**
Andel opptjent egenkapital bolig	1 315 741	2 194 197
Andel opptjent egenkapital serviceseksjonen	824 128	556 616
Vedlikeholdsfond 1	2 543 792	2 543 792
Vedlikeholdsfond 2	1 012 992	812 640
SUM EGENKAPITAL	**5 696 652**	**6 107 244**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye innkrevd fra seksjon 1 spa i 2020	-233 765
For mye innkrevd fra seksjon 2 kontor i 2020	-25 230
Avregninger tidligere år seksjon 1 spa	-48 088
Avregninger tidligere år seksjon 2 kontor	-23 591
Avregning seksjon 1 spa 2023	-61 656
Avregning seksjon 2 kontor 2023	-16 759
Avregning seksjon 1 spa 2024	-54 990
Avregning seksjon 2 kontor 2024	-16 094
Avregning seksjon 1 spa 2025	-121 066
Avregning seksjon 2 kontor 2025	-2 454
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-603 694**

Gjelden til næringsseksjon 1 og 2 skyldes for mye innbetalt i felleskostnader.
Både i tidligere år, og i 2025 (jf. note 2).

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
Selskapsnummer: 2561 **Selskapsnavn:** SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

Organisasjonsnummer: 913418719
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 19:00, Sameiets pluss-lokaler.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ketil Norman er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Årsmøtet velger egnet og kvalifisert vitne blant de som deltar.

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Martin Wedding er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Innkommet forslag Husordensregler

Fremmet av: Wenche Skjæggestad og Fredrik Skjæggestad

Jeg tar opp en sak som ønskes behandlet på årsmøtet torsdag 28. mai 2026. Jeg viser i den forbindelse til Husordensreglene punkt 2 FELLESAREALER, underpunkt 2.4.

Etter første setning, som lyder: "I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander», foreslås inntatt: «**Styret kan i spesielle tilfeller, etter søknad, gi dispensasjon fra denne bestemmelse for nødvendige hjelpemidler».**

I medhold av husordensreglene punkt 16. ENDRINGER kan reglene endres hvis forslaget oppnår rent flertall (50%) dersom en endring er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Styrets innstilling
Forslaget fremmes.

> **Forslag til vedtak:**
> Teksten «Styret kan i spesielle tilfeller, etter søknad, gi dispensasjon fra denne bestemmelse for nødvendige hjelpemidler» tas inn i underpunkt som foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Lading av batterier til el-sykler og sparkesykler i Sameiet

I Norge hadde brann- og redningsvesenet **82 utrykninger i 2025** til branner eller branntilløp knyttet til elektriske småkjøretøy som elsparkesykler, elsykler og lignende.

1. Bekymringer fra beboere gjør at styret ønsker å innta i husordensregler at slik lading kun kan skje i egne boligseksjoner, altså ikke på sykkelrom, fellesarealer, boder eller på Selvaag Pluss. Videre skal slik lading kun skje når man er hjemme og er våken, og på ikke brennbart gulv. Ei heller i rømningsvei eller oppholdsrom. Dette ihht Brannfaglig Forenings råd.

Styrets innstilling
Forslaget anbefales vedtatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende settes inn i husordensreglene på passende sted: Lading av el-sykkel eller el-sparkesykkel eller tilsvarende kan kun gjøres i egne boligseksjoner, altså ikke på sykkelrom, fellesarealer, boder eller på Selvaag Pluss. Videre skal slik lading kun skje når man er hjemme og er våken, og på ikke brennbart gulv. Ei heller i rømningsvei eller oppholdsrom.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Husordensregler og håndtering av spesielle avvik ifm flytting, oppussing, overtakelse, styling, bruk av fellesareal og heiser.

Sameiet har over tid erfart at når man flytter inn eller ut ting ifm overtakelse, styling, inn- eller utflytting er for stor slitasje på fellesarealer. Som oftest brukes ikke matter i heisen en gang, og det er nå mange små hakk i tak og vegger i enkelte oppganger. For å øke fokuset og dermed få ned antall uheldige episoder klargjør vi seksjonseiers ansvar for at ting blir gjort ordentlig. Ergo er det seksjons-eier som er ansvarlig for at meglere/stylister/leieboere/gjester/besøkende ikke bryter gjeldende regler for opptreden i vårt sameie.

Forslag til vedtak:
Følgende settes inn i husordensreglene på passende sted: Seksjonseier er ansvarlig for at både profesjonelle og gjester de engasjerer, direkte eller indirekte, opptrer i henhold til sameiets regler. Styret kan kreve erstatning for mislighold av regler etter skjønn pluss medgåtte ressurser til opprydding, renhold, rens etc.

✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen håndterer saken

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Dalia Berman
Alexander Hauge
Jakob Thomasrud Ødegaard

Følgende stilte til valg:
Dalia Berman
Alexander Hauge
Jakob Thomasrud Ødegaard

11. Medlemmer valgkomite

Valgkomite skal bekreftes

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Carina Lühr
Roar Wedding

Følgende stilte til valg:
Carina Lühr
Roar Wedding

Oversiktskart

Adr.:	Dyna brygge 4	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	210 / 56	**Skolekrets (2020/2021):**	Ruseløkka



Dato: 24.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Postboks 69 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201117099-47 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 07.10.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNA BRYGGE 4 - 6 - 8	Eiendom:	210/56
Tiltakshaver:	Tjuvholmen KS	Adresse:	Postboks 1333 Vika, 0112 OSLO
Søker:	Lund & Slaatto Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 69 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DYNA BRYGGE 4 - 6 - 8, FELT 8- HUS 81

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.09.2014.

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

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

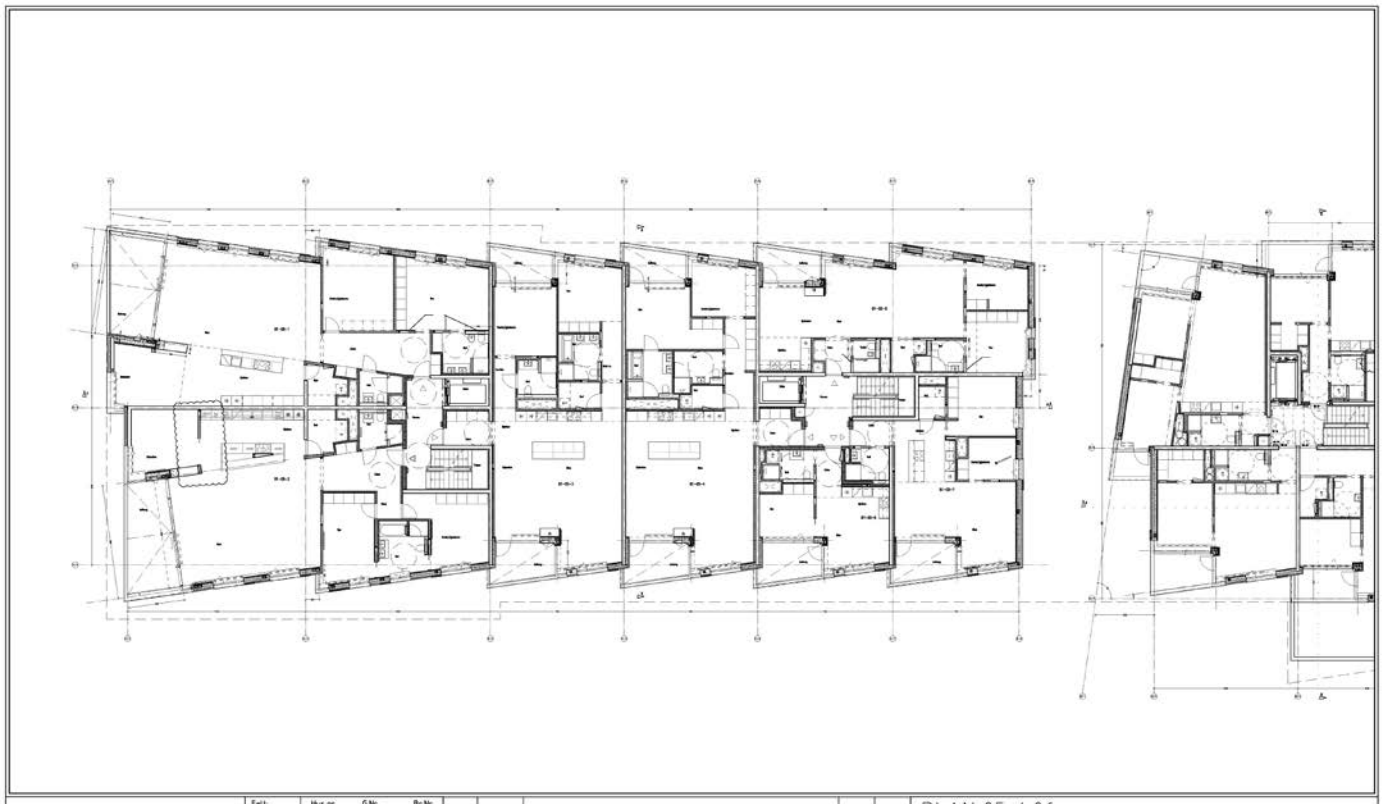
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.10.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

Kopi til:



TJUVHOLMEN | Felt: F8 | Hus nr.: 81 | GNr: | BrNr:

REV.	DATO	KORREKSJONER	SIGN.	KONTR.
B	30.09.2013	Leilighet 81-05-02 og 81-06-02 med vegg mellom kjøkken og spisestue	kks	mka
A	12.04.2012	Facader endret, geometri oppdatert	jjo/an	mka

PLAN 05 / 06

PROSJEKTERENDE:

schmidt hammer lassen architects

schmidt hammer lassen k/s . architects maa . info@shl.dk . architecture, design and planning
member of DANSKE ARKitektvirksomheder head office aarhus clemensborg, søbuleværden 37
PO box 5117 . dk-8000 aarhus c . t +45 . 86 20 19 00 . f +45 . 86 18 45 13 . office . copenhagen
Ræsketorvet 68, 3. floor . dk-1711 copenhagen v . t +45 . 70 20 19 00 . f +45 . 70 20 19 07 . shl.dk

TILTAKSHAVER / OPPDRAGSGIVER

Tjuvholmen

Tjuvholmen Utvikling AS
P.b. 1333, Vika, N-0112 Oslo
Tel: +47 815 68 666
www.tjuvholmen.com

Fagkode: A

Kontraktsnr.

Tegningsnummer: 81 A 20 04 PL 016 (HUS FAG SYSTEM ETASJE TYPE LØPENR.)

Sign.	Kontr.	Dato	Målestokk
TPE	MKA	06.12.2011	1:200

Revisjon: -B

Fase: søk. endring E2

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
26/9-14

Løpenummer for forretning: 601567520
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
987592567	OSLO HAVN KF		Postboks 230 Sentrum, 0103 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	210	56

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	210	56	0	1	972 / 8226	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	2	96 / 8226	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	210	56	0	3	386 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	4	162 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	5	169 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	6	127 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	7	77 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	8	40 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	9	127 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	10	96 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	11	67 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	12	53 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	13	74 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	14	60 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	15	162 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	16	169 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	17	127 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	18	77 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	19	40 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 165482 Tinglyst: 27.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

26.02.2014 11.27

Side 1 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	210	56	0	20	127 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	21	96 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	22	67 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	23	53 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	24	74 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	25	60 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	26	162 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	27	169 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	28	127 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	29	77 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	30	40 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	31	127 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	32	96 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	33	67 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	34	53 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	35	74 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	36	60 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	37	162 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	38	169 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	39	127 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	40	77 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	41	40 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	42	127 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	43	96 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	44	67 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	45	53 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	46	74 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	47	60 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	48	162 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	49	169 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	50	127 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	51	77 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	52	40 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei

26.02.2014 11.27 Side 2 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	210	56	0	53	127 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	54	96 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	55	67 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	56	53 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	57	74 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	58	60 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	59	166 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	60	300 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	61	77 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	62	238 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	63	127 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	64	96 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	65	67 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	66	53 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	67	74 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	68	60 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	69	67 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	70	53 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	71	74 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	56	0	72	60 / 8226	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

26.02.2014 11.27

Side 3 av 3

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

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	210	56		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
987592567	Oslo Havn KF		1/1

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	Se Bilag			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) 8226 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
25/2-14

Signaturer

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

OSLO HAVN KF
OLE THOMAS BERGE
IHHT. FULLMAKT

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8)]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9)]
Oslo 3/12-2013	[signature]	Oslo Havn KF	
	OLE THOMAS BERGE		
	IHHT. FULLMAKT		

Vedlegg seksjoneringsbegjæring, jfr. pkt. 3
SAMEIET - TJUVHOLMEN Gnr. 210 bnr. 56
Fru Kroghs brygge hus 81 og 82

Seksjon nr	Bolig/Næring	Eierbrøk Teller/Nevner			Tilleggsdel bestående av
01	N	972	/	8226	B
02	N	96	/	8226	
03	B	386	/	8226	B
04	B	162	/	8226	B
05	B	169	/	8226	B
06	B	127	/	8226	B
07	B	77	/	8226	B
08	B	40	/	8226	B
09	B	127	/	8226	B
10	B	96	/	8226	B
11	B	67	/	8226	B
12	B	53	/	8226	B
13	B	74	/	8226	B
14	B	60	/	8226	B
15	B	162	/	8226	B
16	B	169	/	8226	B
17	B	127	/	8226	B
18	B	77	/	8226	B
19	B	40	/	8226	B
20	B	127	/	8226	B
21	B	96	/	8226	B
22	B	67	/	8226	B
23	B	53	/	8226	B
24	B	74	/	8226	B
25	B	60	/	8226	B
26	B	162	/	8226	B
27	B	169	/	8226	B
28	B	127	/	8226	B
29	B	77	/	8226	B
30	B	40	/	8226	B
31	B	127	/	8226	B
32	B	96	/	8226	B
33	B	67	/	8226	B
34	B	53	/	8226	B
35	B	74	/	8226	B
36	B	60	/	8226	B
37	B	162	/	8226	B
38	B	169	/	8226	B
39	B	127	/	8226	B
40	B	77	/	8226	B
41	B	40	/	8226	B
42	B	127	/	8226	B
43	B	96	/	8226	B
44	B	67	/	8226	B
45	B	53	/	8226	B
46	B	74	/	8226	B
47	B	60	/	8226	B
48	B	162	/	8226	B
49	B	169	/	8226	B
50	B	127	/	8226	B
51	B	77	/	8226	B
52	B	40	/	8226	B
53	B	127	/	8226	B
54	B	96	/	8226	B
55	B	67	/	8226	B
56	B	53	/	8226	B
57	B	74	/	8226	B
58	B	60	/	8226	B
59	B	166	/	8226	B
60	B	300	/	8226	B
61	B	77	/	8226	B
62	B	238	/	8226	B
63	B	127	/	8226	B
64	B	96	/	8226	B
65	B	67	/	8226	B
66	B	53	/	8226	B
67	B	74	/	8226	B
68	B	60	/	8226	B
69	B	67	/	8226	B
70	B	53	/	8226	B
71	B	74	/	8226	B
72	B	60	/	8226	B
		8226		8226	

748195_1

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

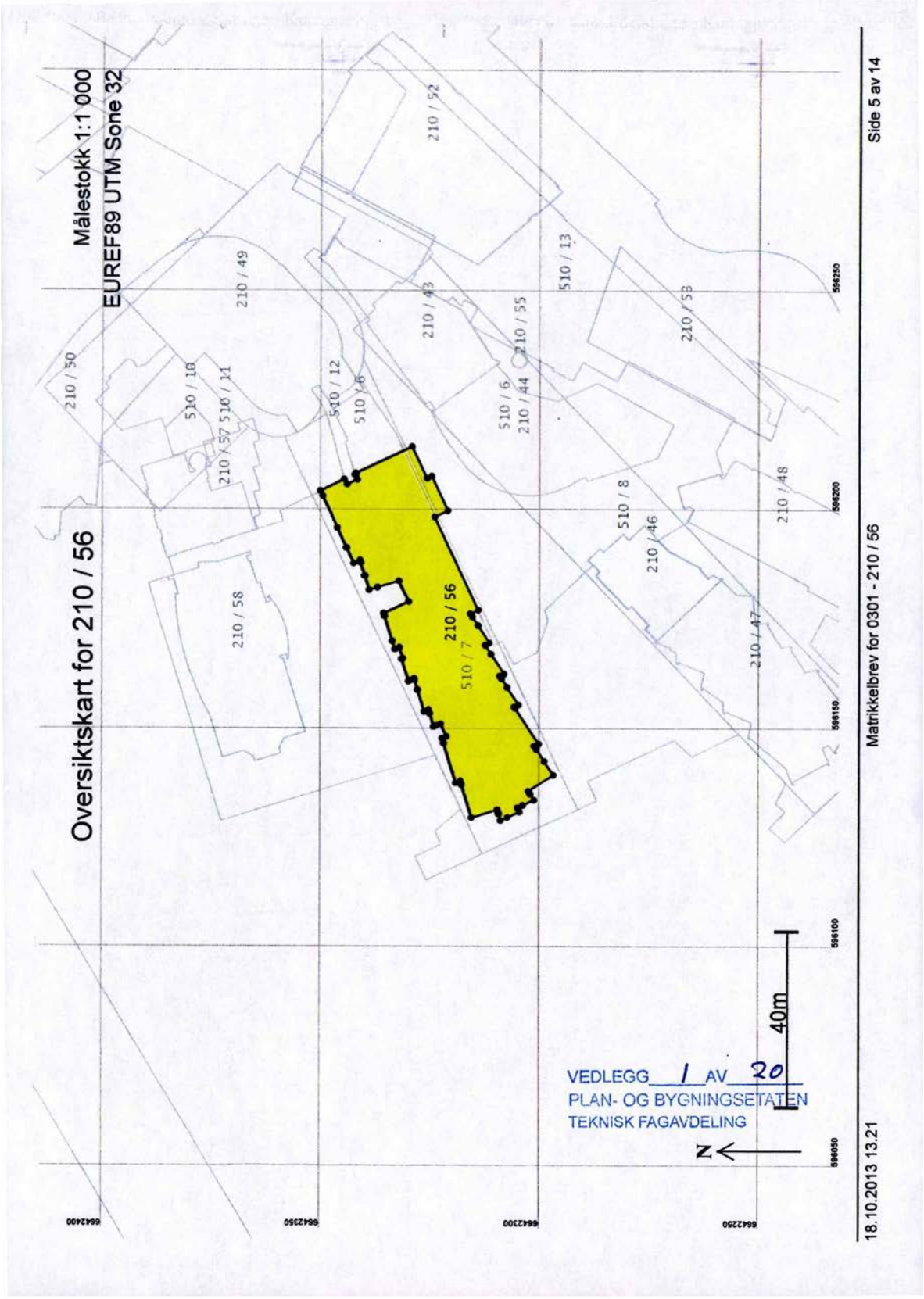
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
210	56		1-72	i Oslo kommune

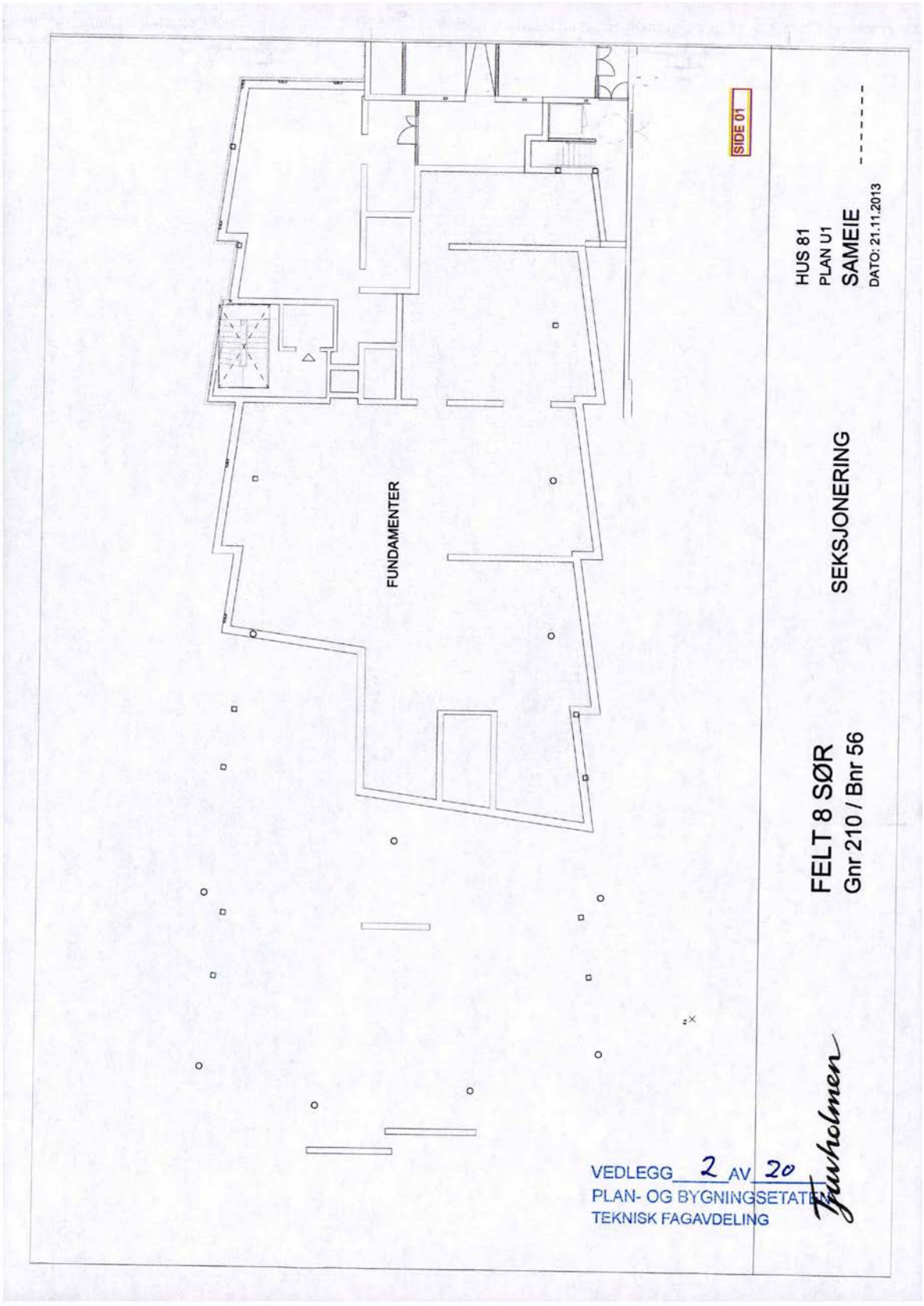
Dato	Underskrift	Stempel
25.2.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

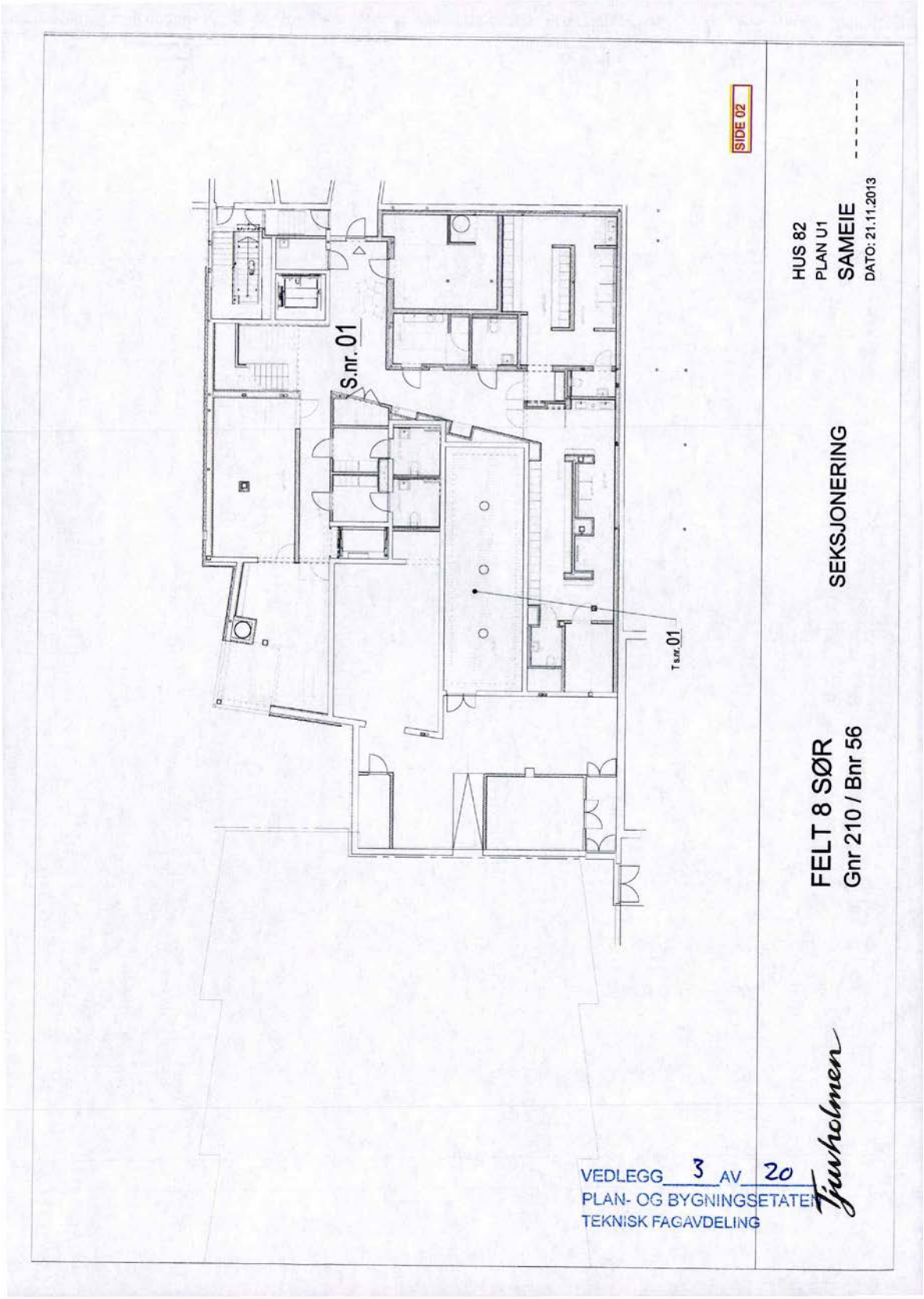
Noter:

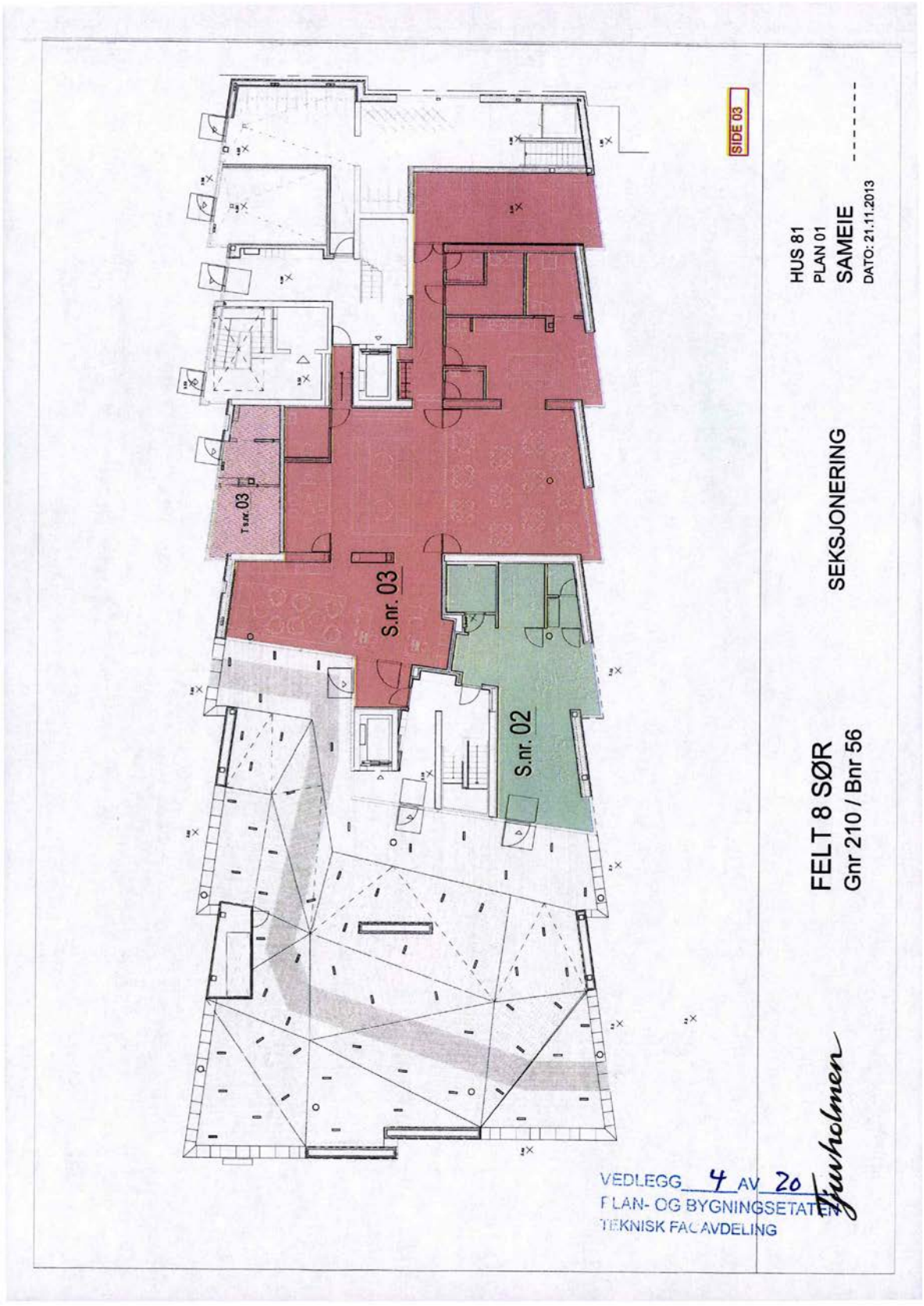
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

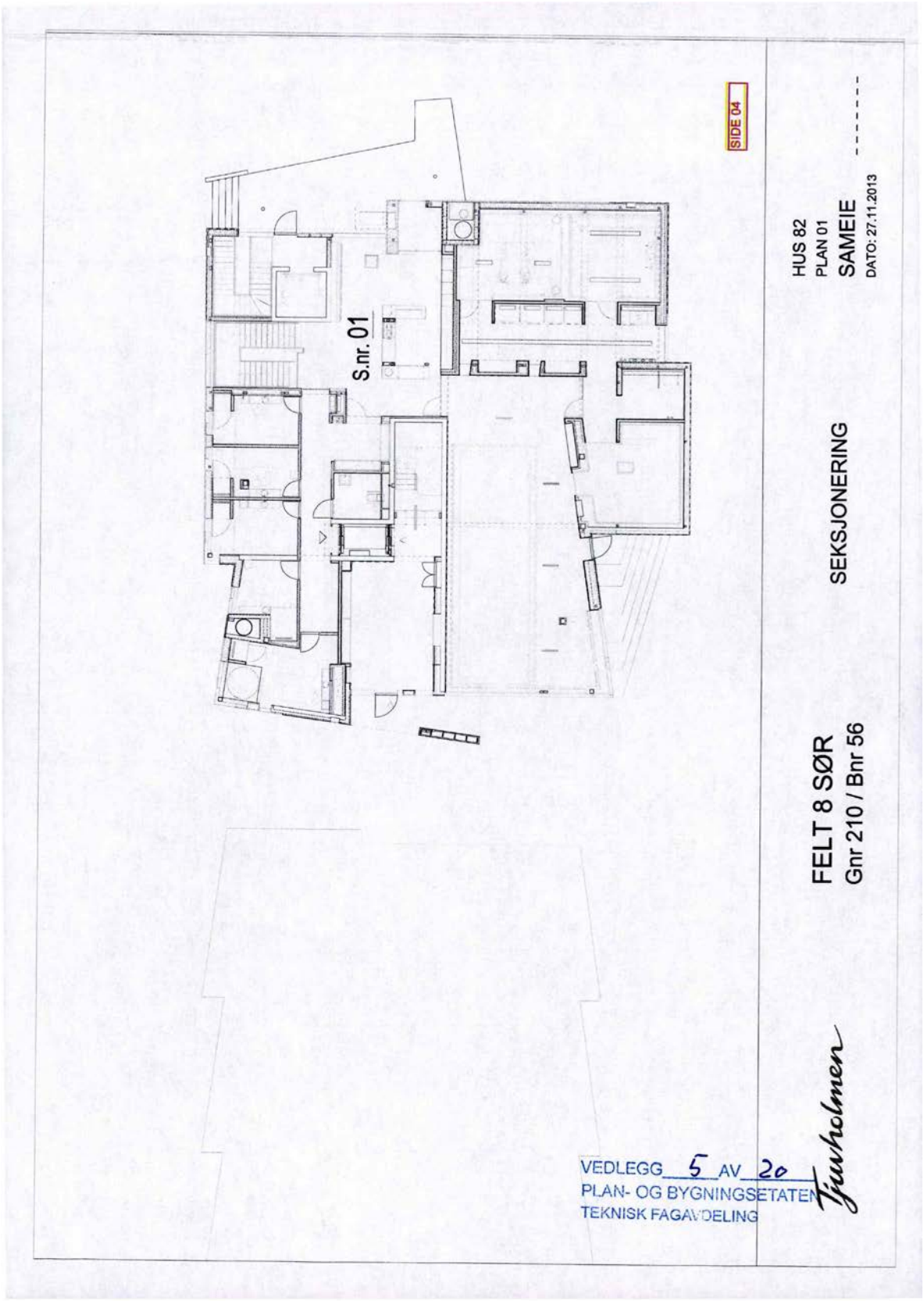
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Oversiktskart for 210 / 56
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Side 5 av 14
Matrikkelbrev for 0301 - 210 / 56
18.10.2013 13.21
210 / 56
210 / 50
210 / 49
210 / 52
210 / 43
210 / 55
510 / 13
210 / 58
510 / 10
510 / 11
210 / 57
510 / 12
510 / 6
510 / 7
510 / 8
210 / 46
210 / 48
210 / 47
40m
N
VEDLEGG 1 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SIDE 01
HUS 81
PLAN U1
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
FUNDAMENTER
VEDLEGG 2 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SIDE 02
HUS 82
PLAN U1
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
S.nr. 01
T.nr. 01
VEDLEGG 3 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tjuvholmen

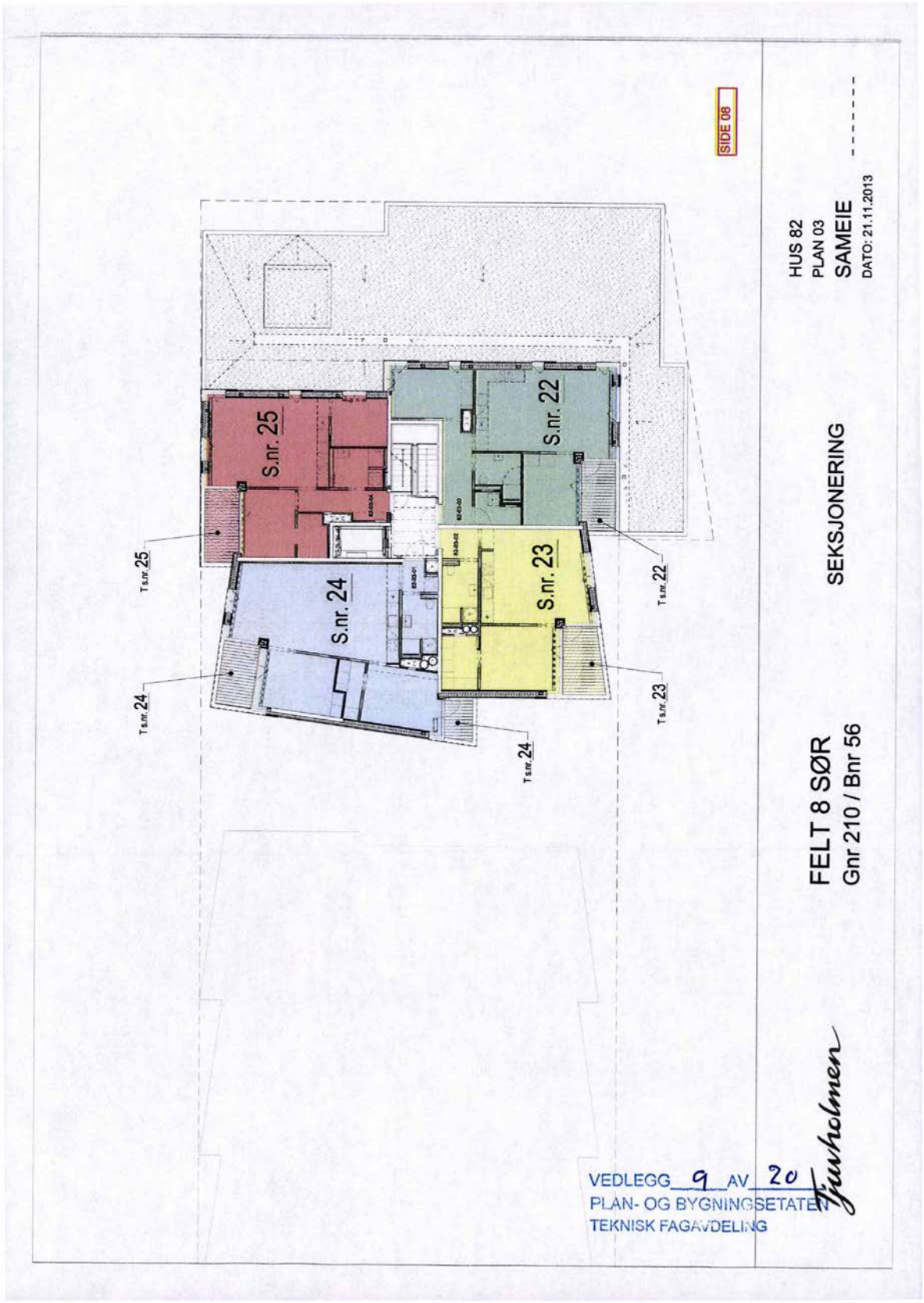

SIDE 03
HUS 81
PLAN 01
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
S.nr. 03
S.nr. 02
VEDLEGG 4 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

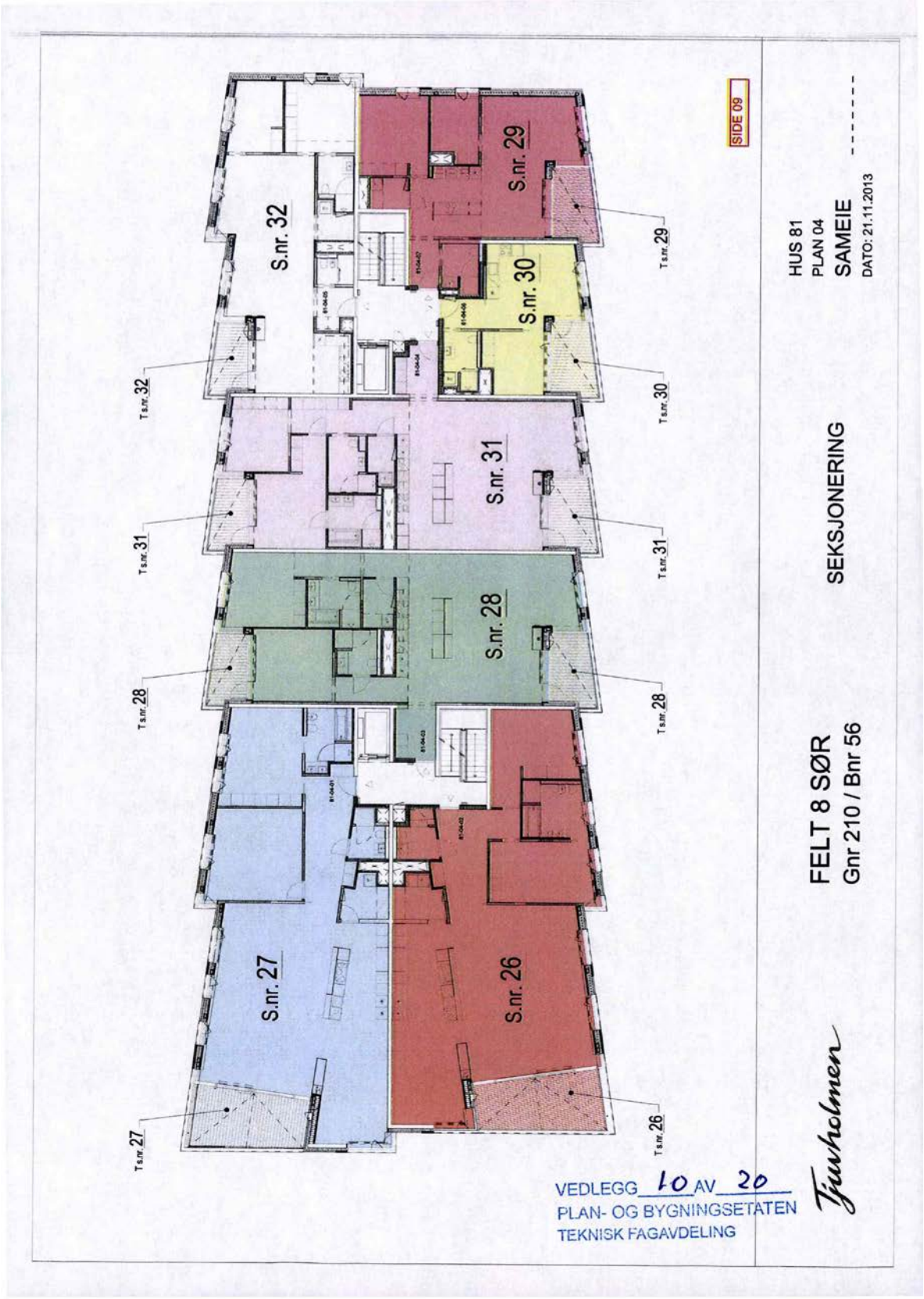

SIDE 04
S.nr. 01
HUS 82
PLAN 01
SAMEIE
DATO: 27.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
VEDLEGG 5 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tjuholmen

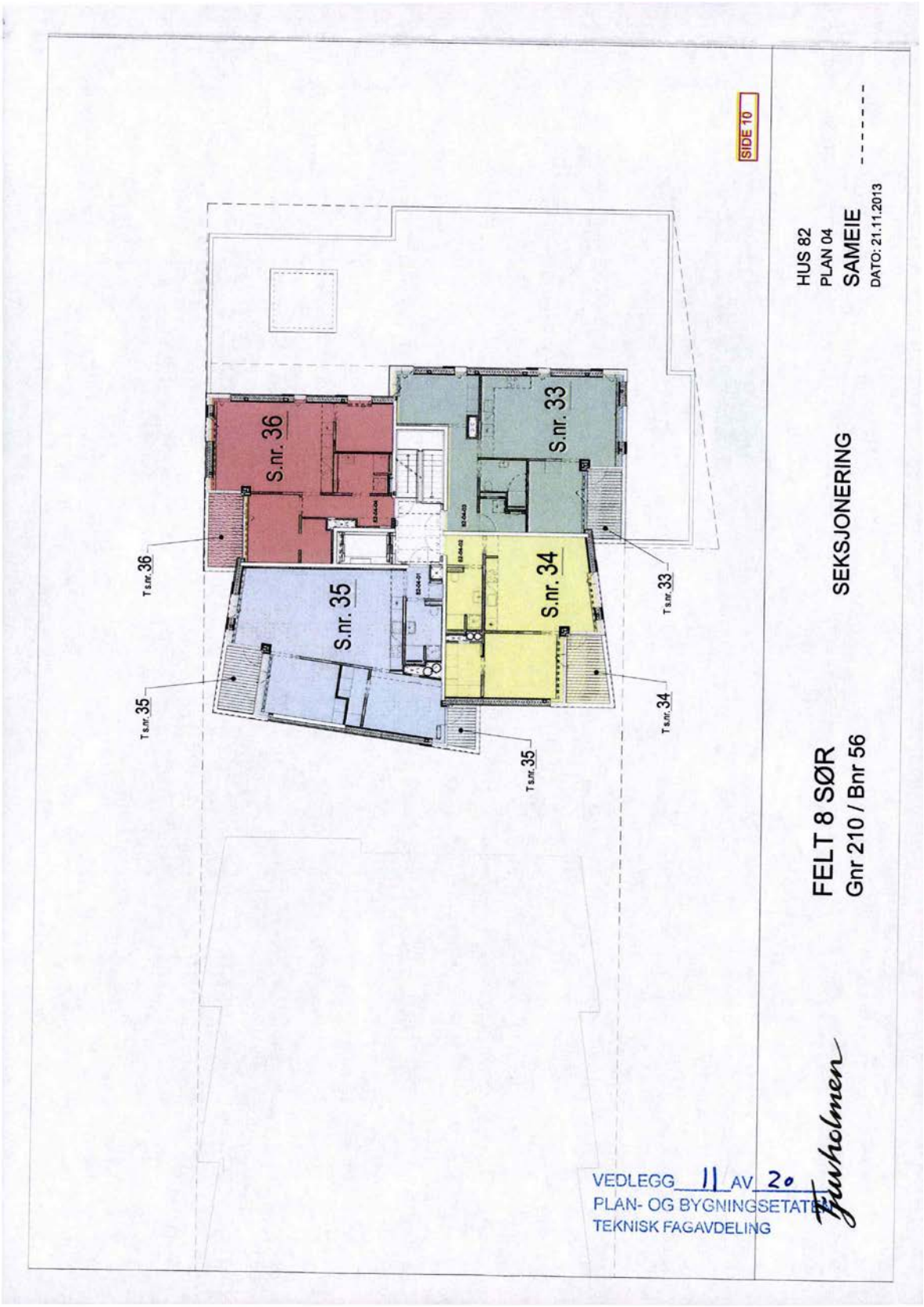

S.nr. 10
S.nr. 07
S.nr. 08
S.nr. 09
S.nr. 06
S.nr. 05
S.nr. 04
T.s.nr. 10
T.s.nr. 07
T.s.nr. 08
T.s.nr. 09
T.s.nr. 06
T.s.nr. 05
T.s.nr. 04
SIDE 05
HUS 81
PLAN 02
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
VEDLEGG 6 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SIDE 06
HUS 82
PLAN 02
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
S.nr. 14
S.nr. 11
S.nr. 13
S.nr. 12
T.s.nr. 14
T.s.nr. 11
T.s.nr. 13
T.s.nr. 12
T.s.nr. 13
VEDLEGG 7 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

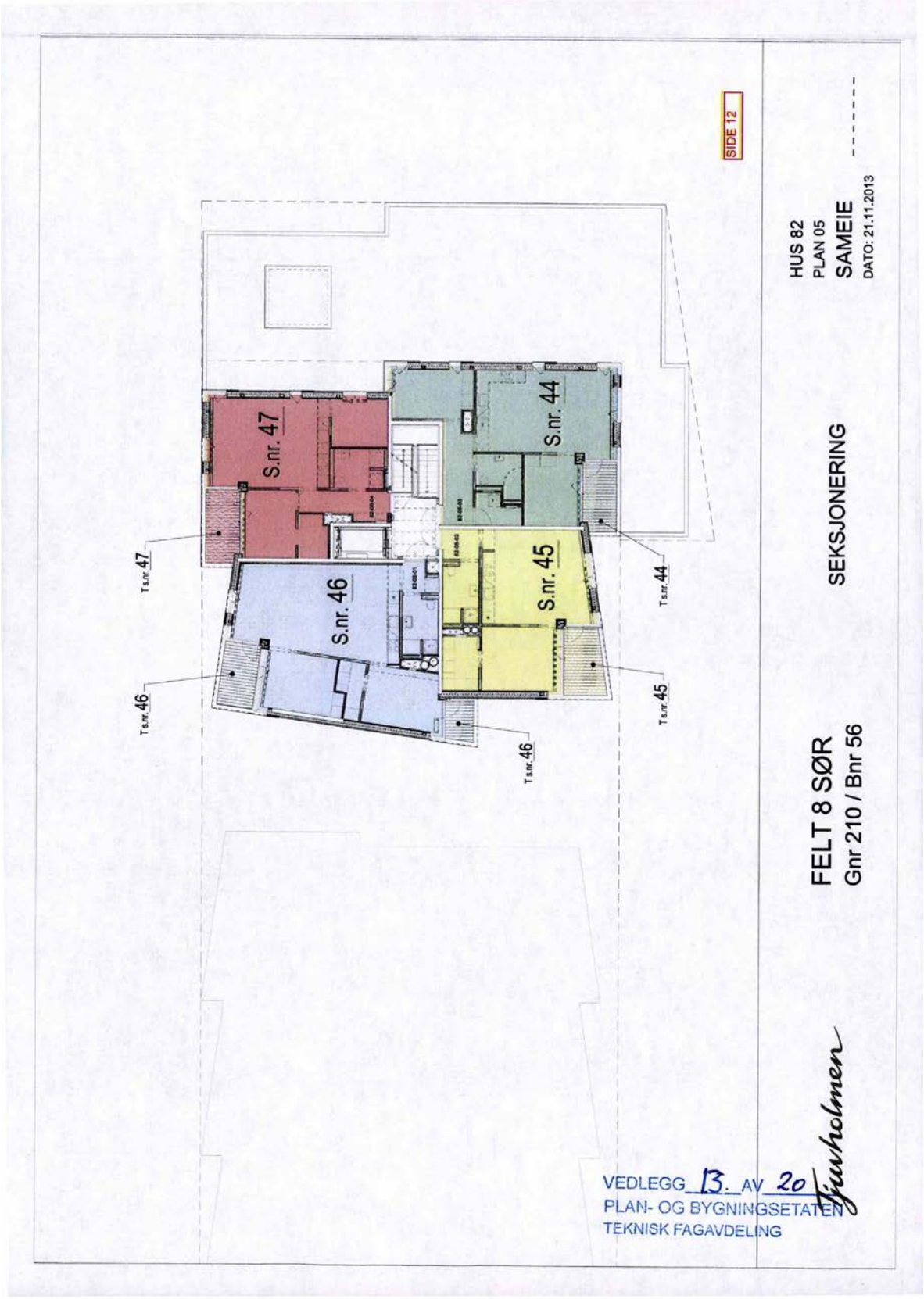

S.nr. 21
S.nr. 18
S.nr. 19
S.nr. 20
S.nr. 17
S.nr. 16
S.nr. 15
T.s.nr. 21
T.s.nr. 18
T.s.nr. 19
T.s.nr. 20
T.s.nr. 17
T.s.nr. 16
T.s.nr. 15
SIDE 07
HUS 81
PLAN 03
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
VEDLEGG 8 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tjuvholmen

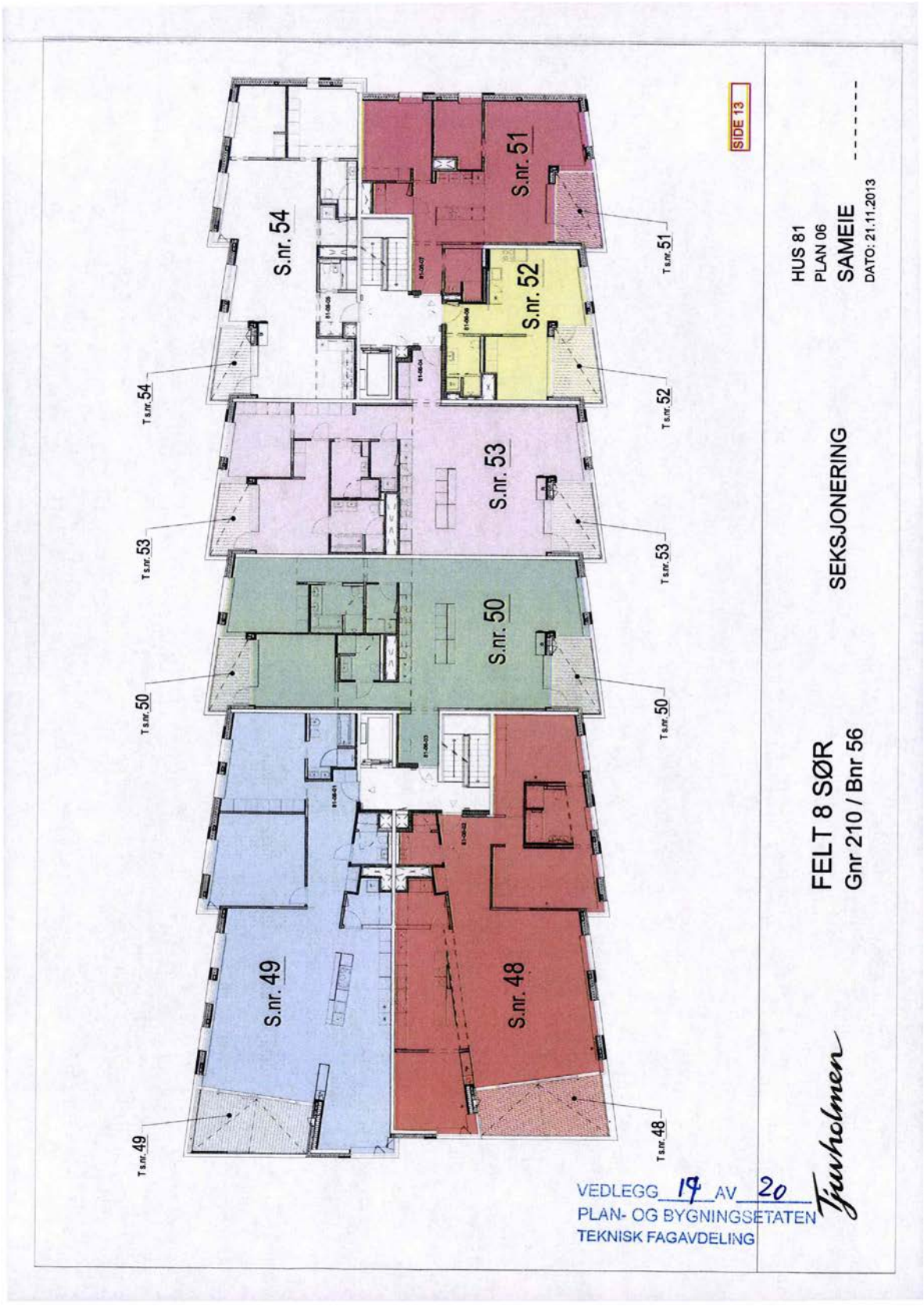

SIDE 08
HUS 82
PLAN 03
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
S.nr. 25
S.nr. 22
S.nr. 24
S.nr. 23
T s.nr. 25
T s.nr. 22
T s.nr. 24
T s.nr. 23
T s.nr. 24
VEDLEGG 9 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Fjuvholmen

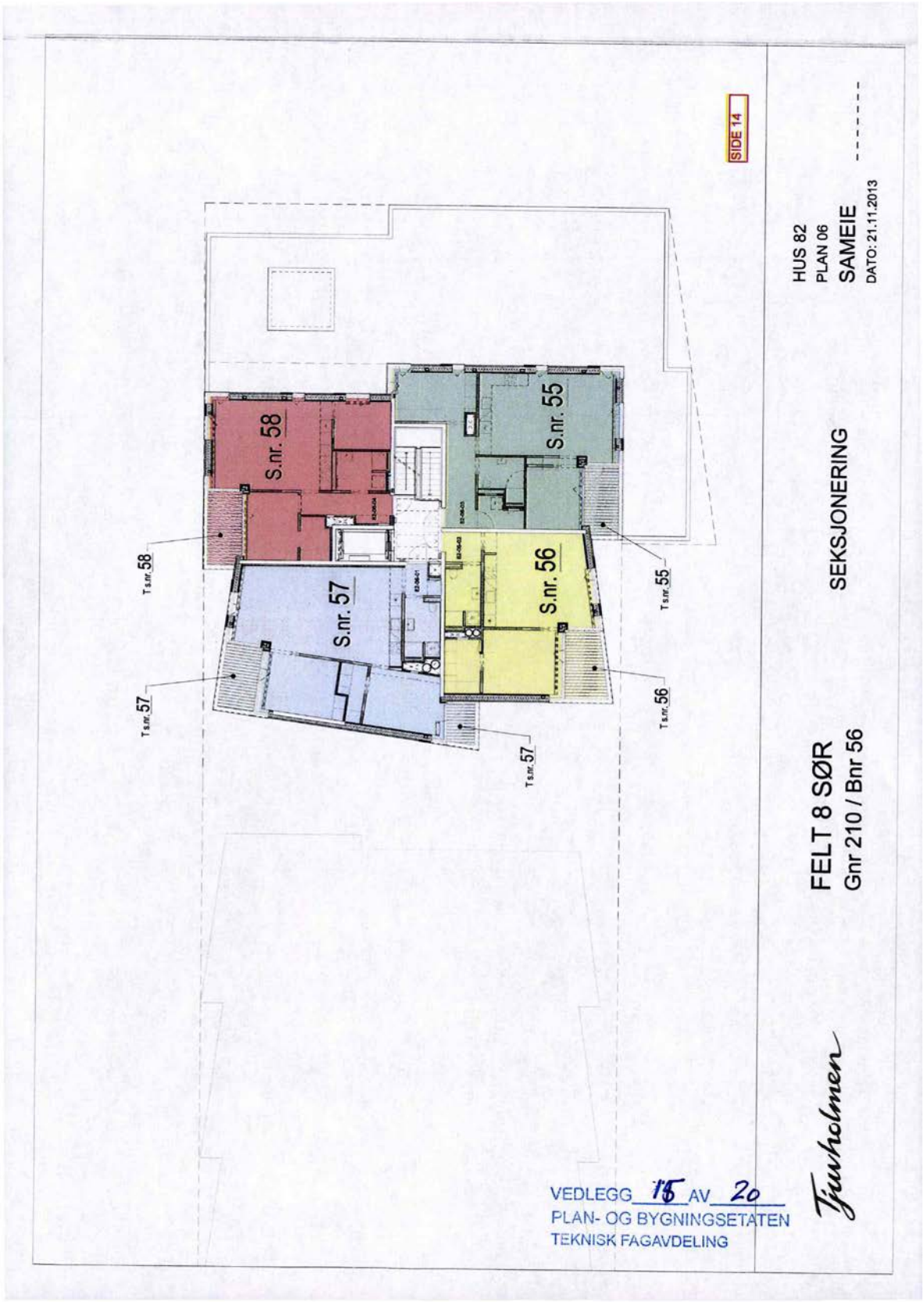

S.nr. 32
S.nr. 29
S.nr. 30
S.nr. 31
S.nr. 28
S.nr. 27
S.nr. 26
T.s.nr. 32
T.s.nr. 29
T.s.nr. 30
T.s.nr. 31
T.s.nr. 28
T.s.nr. 27
T.s.nr. 26
SIDE 09
HUS 81
PLAN 04
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
Fjuvholmen
VEDLEGG 10 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

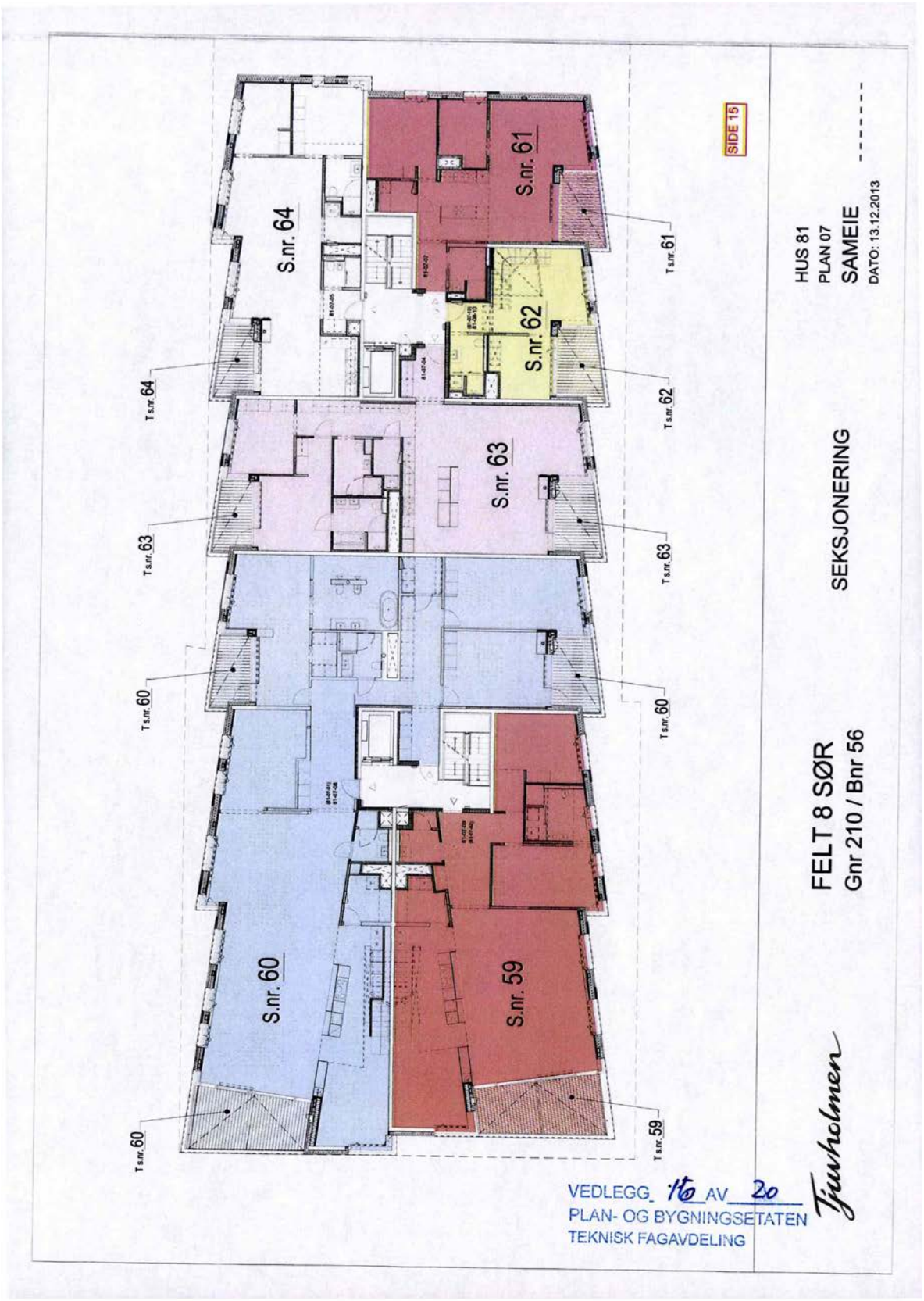

SIDE 10
HUS 82
PLAN 04
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
S.nr. 36
S.nr. 33
S.nr. 35
S.nr. 34
T.s.nr. 36
T.s.nr. 33
T.s.nr. 35
T.s.nr. 34
T.s.nr. 35
VEDLEGG 11 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S.nr. 43
S.nr. 40
S.nr. 41
S.nr. 42
S.nr. 39
S.nr. 38
S.nr. 37
T.s.nr. 43
T.s.nr. 40
T.s.nr. 41
T.s.nr. 42
T.s.nr. 39
T.s.nr. 38
T.s.nr. 37
SIDE 11
HUS 81
PLAN 05
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
VEDLEGG_ 12 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tuvholmen

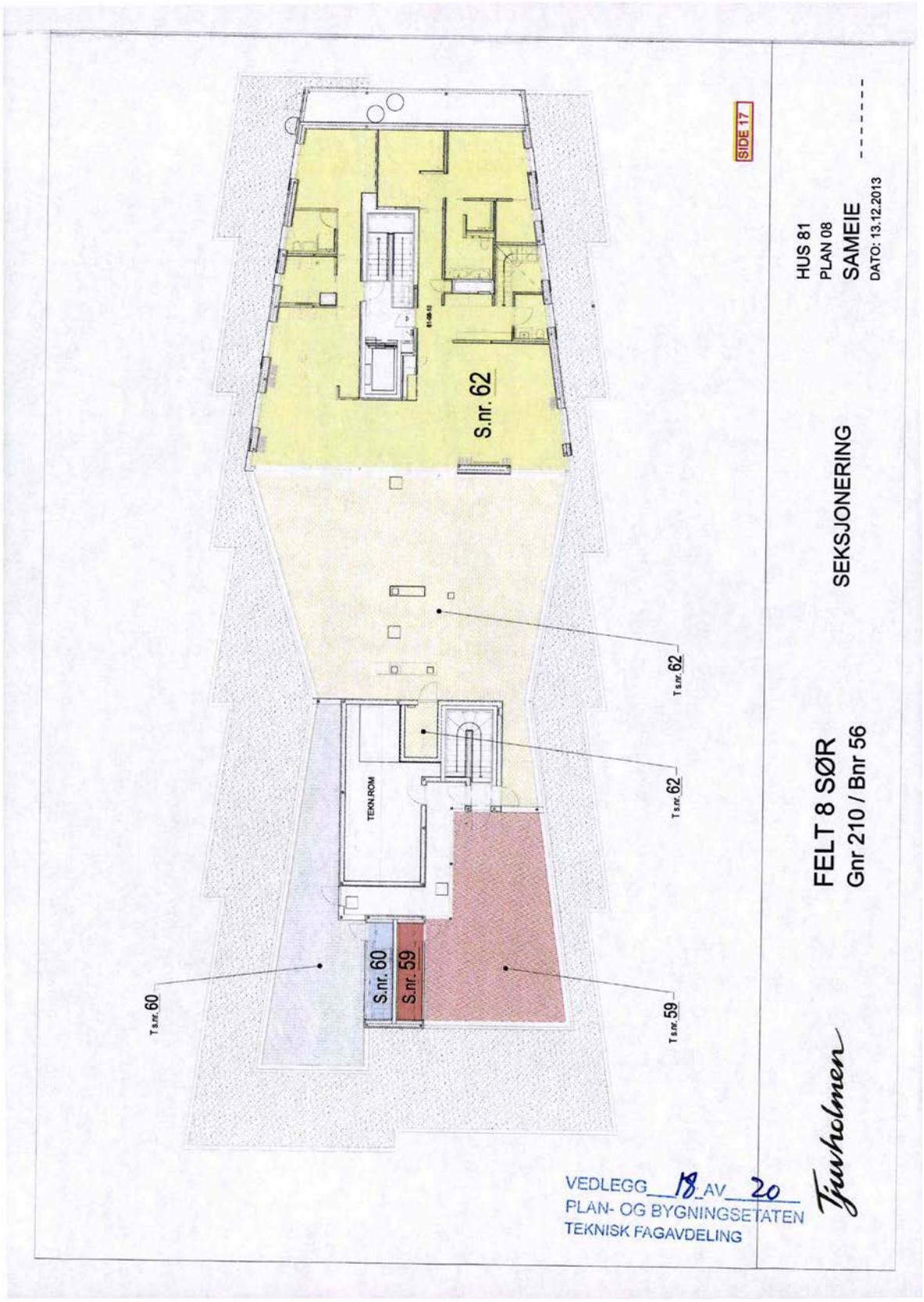

SIDE 12
HUS 82
PLAN 05
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
S.nr. 47
S.nr. 44
S.nr. 46
S.nr. 45
T.s.nr. 47
T.s.nr. 44
T.s.nr. 46
T.s.nr. 45
T.s.nr. 46
VEDLEGG 13. AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Fjuvholmen

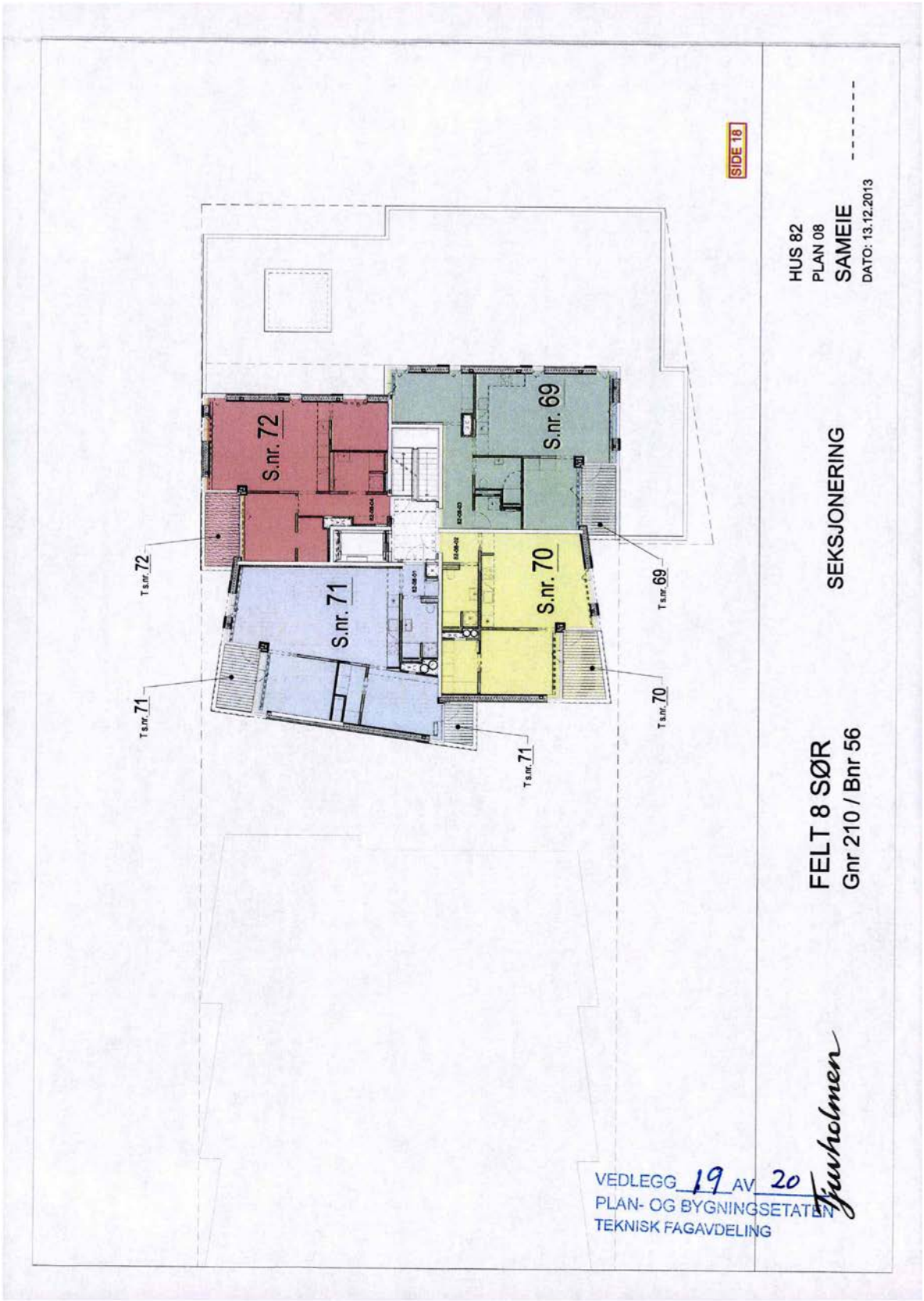

SIDE 13
S.nr. 54
S.nr. 51
S.nr. 52
S.nr. 53
S.nr. 50
S.nr. 49
S.nr. 48
T.s.nr. 54
T.s.nr. 51
T.s.nr. 52
T.s.nr. 53
T.s.nr. 50
T.s.nr. 49
T.s.nr. 48
HUS 81
PLAN 06
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
VEDLEGG 19 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tjuvholmen

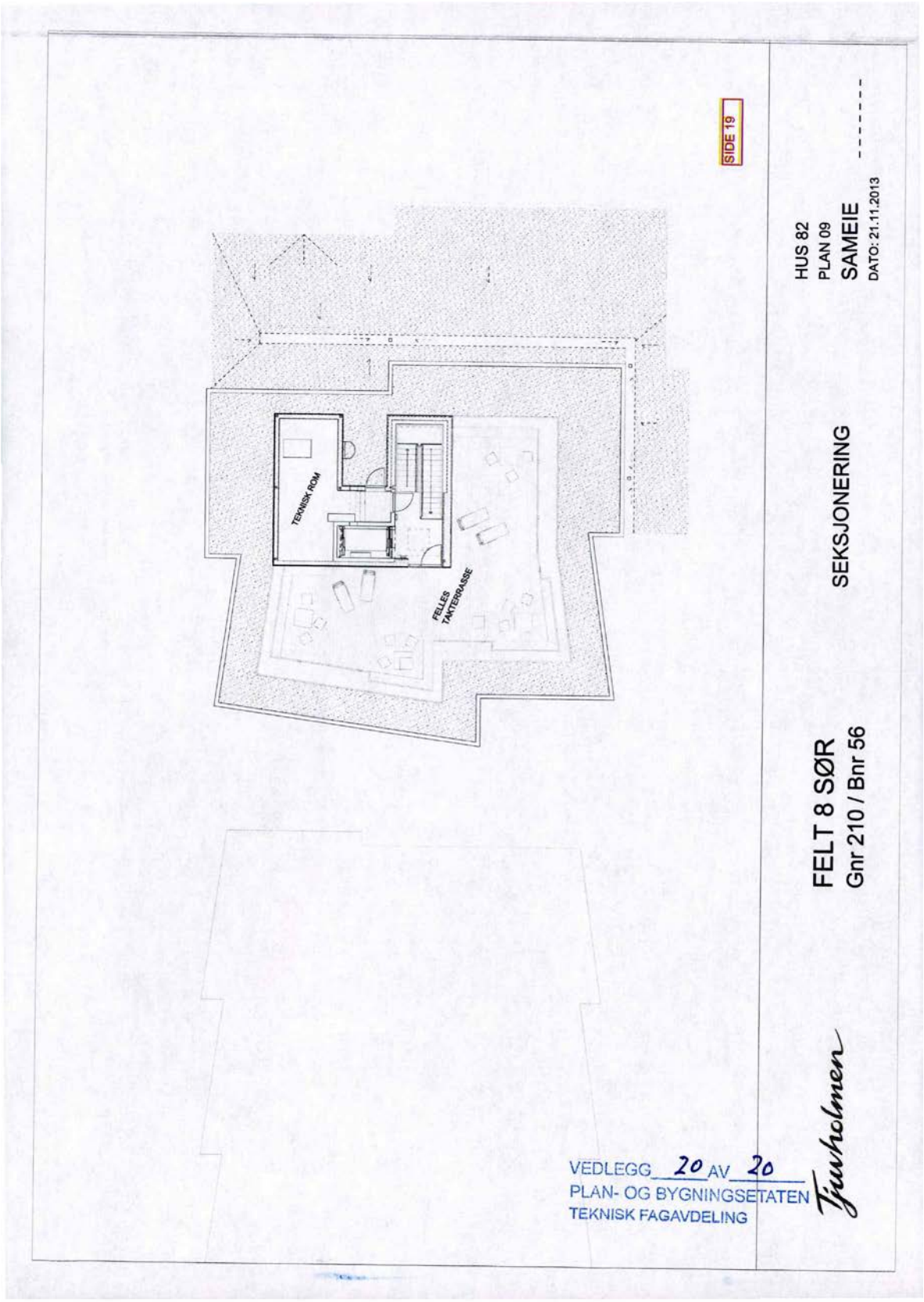

SIDE 14
HUS 82
PLAN 06
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
S.nr. 58
S.nr. 55
S.nr. 57
S.nr. 56
T s.nr. 58
T s.nr. 55
T s.nr. 57
T s.nr. 56
T s.nr. 57
VEDLEGG 15 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tjuvholmen

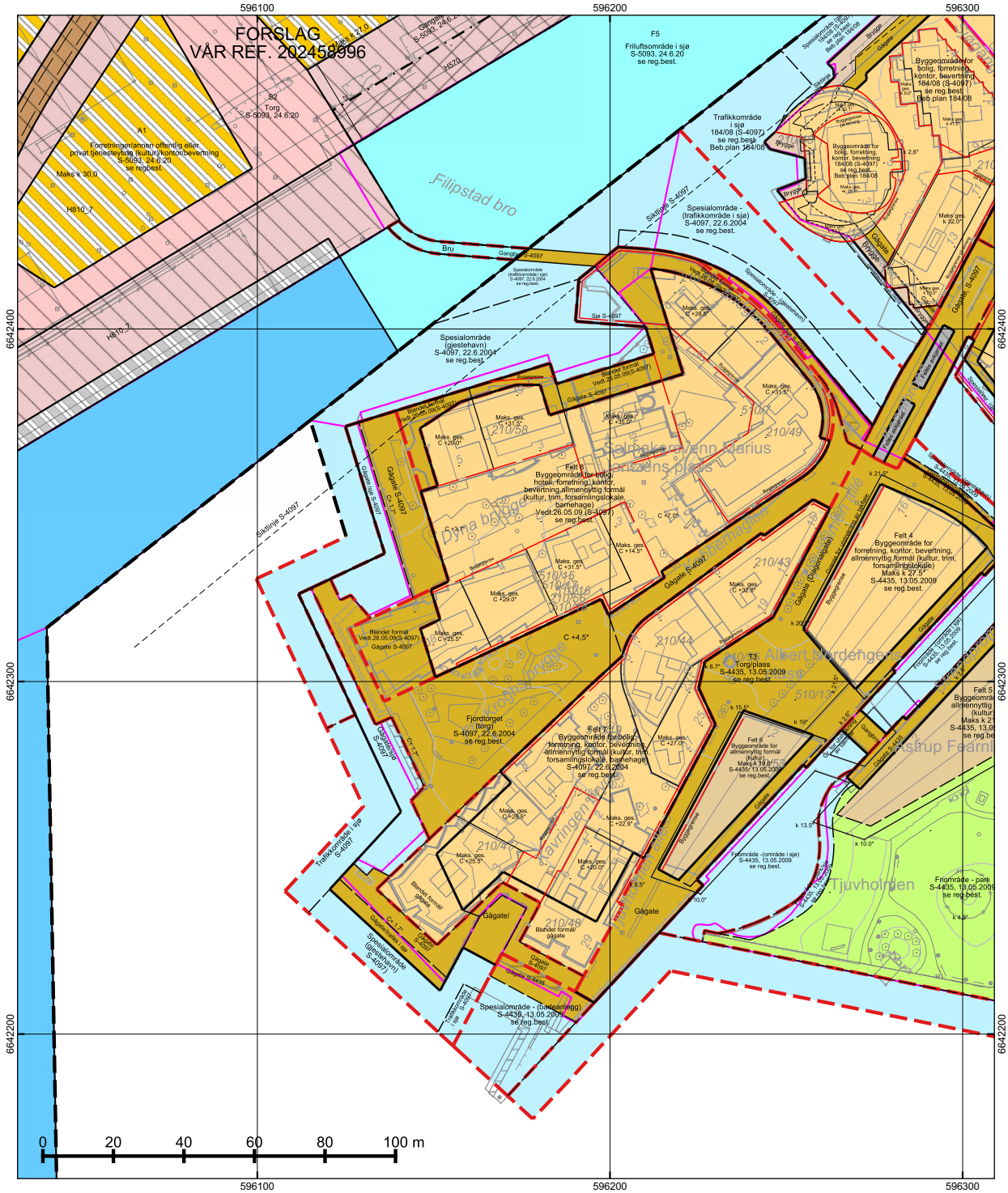

S.nr. 64
S.nr. 61
S.nr. 62
S.nr. 63
S.nr. 60
S.nr. 59
T.s.nr. 64
T.s.nr. 61
T.s.nr. 62
T.s.nr. 63
T.s.nr. 60
T.s.nr. 59
SIDE 15
HUS 81
PLAN 07
SAMEIE
DATO: 13.12.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
VEDLEGG 16 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tjuvholmen


SIDE 16
HUS 82
PLAN 07
SAMEIE
DATO: 13.12.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
S.nr. 68
S.nr. 65
S.nr. 66
S.nr. 67
T s.nr. 68
T s.nr. 65
T s.nr. 67
T s.nr. 66
T s.nr. 67
VEDLEGG 17 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tuvholmen


SIDE 17
HUS 81
PLAN 08
SAMEIE
DATO: 13.12.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
S.nr. 62
TEKN.ROM
S.nr. 60
S.nr. 59
T s.nr. 62
T s.nr. 62
T s.nr. 60
T s.nr. 59
VEDLEGG 18 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tjuvholmen


SIDE 18
HUS 82
PLAN 08
SAMEIE
DATO: 13.12.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
S.nr. 72
S.nr. 69
S.nr. 71
S.nr. 70
T s.nr. 72
T s.nr. 69
T s.nr. 71
T s.nr. 70
T s.nr. 71
VEDLEGG 19 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SIDE 19
HUS 82
PLAN 09
SAMEIE
DATO: 21.11.2013
SEKSJONERING
FELT 8 SØR
Gnr 210 / Bnr 56
TEKNISK ROM
FELLES TAKTERRASSE
VEDLEGG 20 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tjuvholmen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

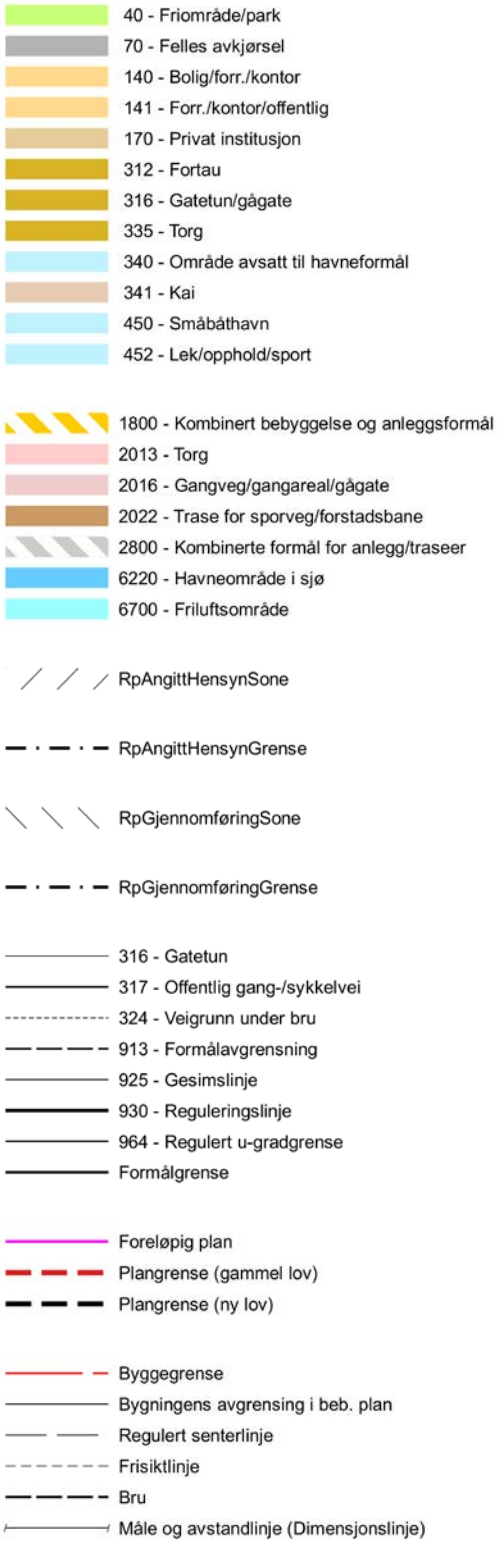
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

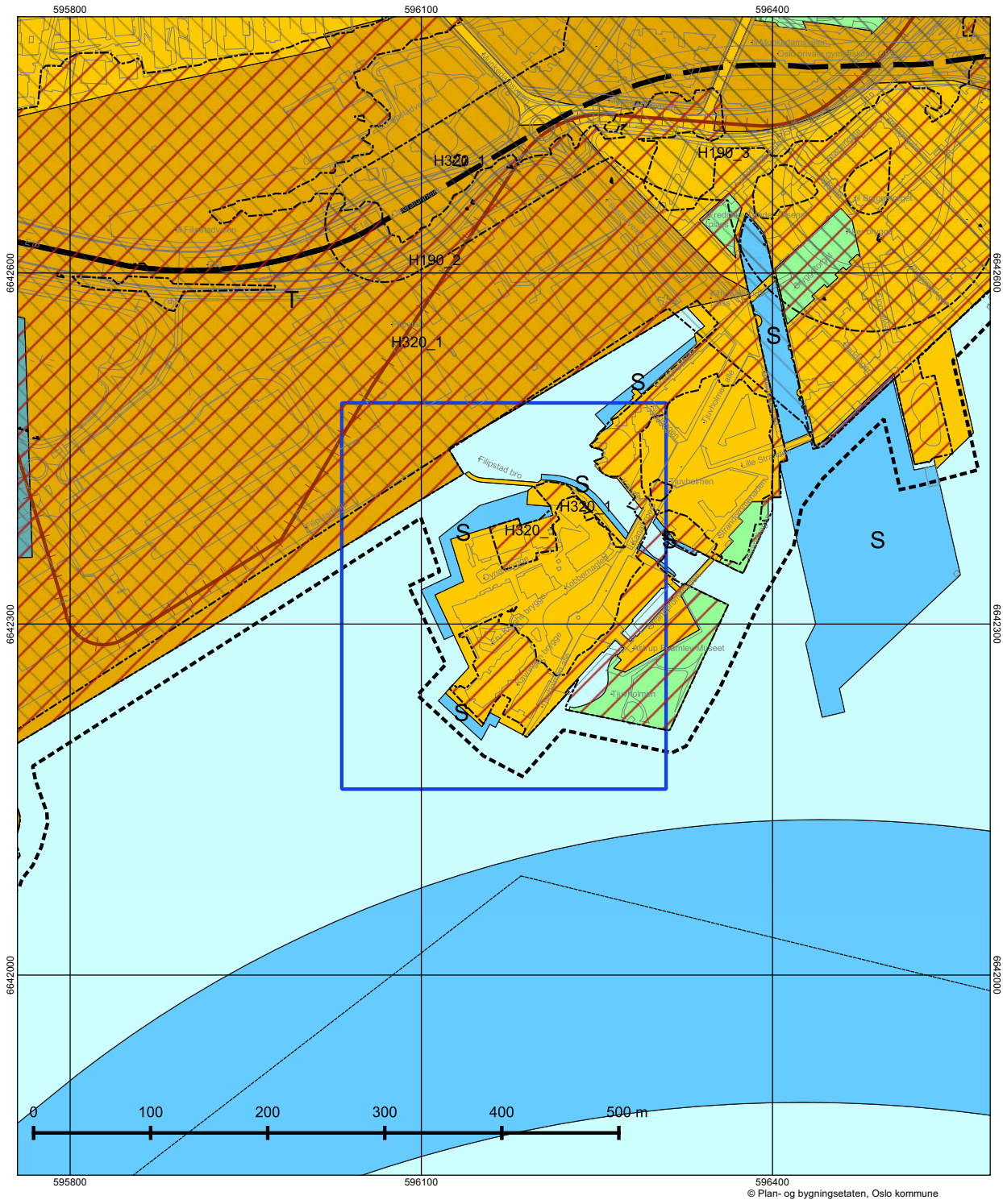
PlottID/Best.nr: 159854/ 86535662
Deres ref.:
Adresse: Dyna brygge 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 210/56

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 24.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159854/86535662
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Dyna brygge 4, 0252 OSLO
Gnr 210, bnr 56, snr 41, , i Sameiet Fru Kroghs Brygge med orgnr.: 924227516 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6030260156

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. 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 _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget 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.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6030260156
Sist oppdatert 28.09.2026

Per-Christian Søreng
Eiendomsmegler

Telefon: 900 53 795
E-post: per-christian.soreng@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet