



SEM & JOHNSEN

Stranden 73



Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

8 Salgsoppgave

31 Område

35 Dokumenter

36 - Tilstandsrapport

57 - Egenerklæring

62 - Energiattest

69 - Forretningsfører

128 - Regulering

133 Ferdigattest

137 - Løsøre & Tilbehør

140 Forbrukerinformasjon

142 Boligkjøperforsikring

144 Megler



Kort om eiendommen

Hjørne-/frontleilighet med spektakulær utsikt og gode solforhold.
Balkong på 20 kvm. 2 garasje plasser.

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 32 000 000,-

Fellesgjeld
Kr 7 921,-

Totalpris med fellesgjeld
Kr 32 007 921,-

Omkostninger*
Kr 815 160,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 32 823 081,-

Formuesverdi
Kr 9 290 000,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 11 347,-

BRA-i/BRA Total
140/151 m²

Boligtype/eierform
Leilighet/Eierseksjon

Byggeår
1990

Soverom
2

Etasje
3

Tomteareal
3474.6 m² - Eiet

* NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Høydepunkter



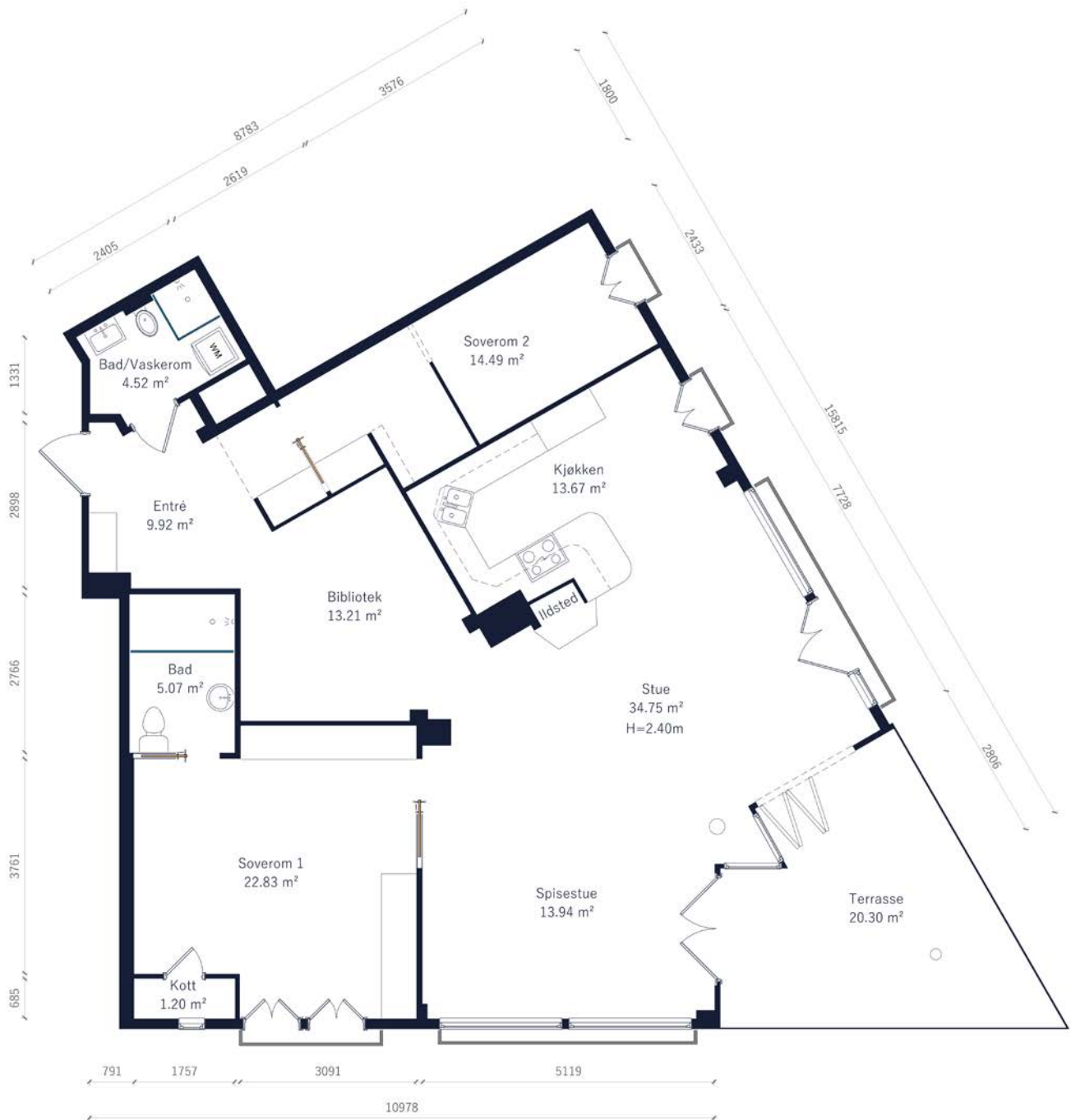
Ytterst på Aker Brygge finner du denne romslige hjørneleiligheten med flott utsikt mot både båthavnen og Akershus Festning. Beliggenheten gir gode lys- og solforhold, her bor du svært sentralt i en maritim atmosfære.

Leiligheten byr på en stor og lys stue med utgang til balkong, kjøkken med spiseplass, to soverom og to bad. Det følger med heis i bygget, to garasjeplasser og lagringsmuligheter i to eksterne boder – praktiske løsninger som gjør hverdagen enklere.

En attraktiv bolig med flott utsikt og høy bokomfort midt på Aker Brygge.

Plantegninger







Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter og øvrig informasjon.

Prisantydning og omkostninger

32 000 000 (Prisantydning)

7 921 (Andel av fellesgjeld)

32 007 921 (Pris inkl. fellesgjeld)

13 900 (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))

800 170 (Dokumentavgift))

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument))

545 (Tinglysningsgebyr skjøte))

801 260 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

815 160 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

32 809 181 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

32 823 081 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

NB! Regnestykker forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Økonomi

Felleskostnader

Felleskostnader kr 11 347,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader kreves inn kvartalsvis, kr. 34 040,- per kvartal (kr. 11 347,- per mnd).

Fordeling av felleskostnadene er ikke oppgitt fra forretningsfører, men inkluderer fyring, varmtvann, grunnpakke tv og internett, kommunale avgifter, drift av sameiet, forretningsfører, felles forsikring, døgnåpent vaktkontor m.m.

Felleskostnader for p-plassene faktureres kvartalsvis fra Aimo Park, og utgjør for 2 p-plasser er totalt kr. 6.782,88,- per kvartal. Dette kommer i tillegg til felleskostnader for leiligheten.

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

Eiendomsskatt

Kr 9 071,- (2025).

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 2,35 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside.

Fellesgjeld

Kr 7 921 pr. 31.12.2024.

Sameiet har ikke lån.

Andre kostnader:

Sameiet har arbeidet med utskifting av heiser de siste årene, vedtatt i 2022. Avregning av heisene vil bli fakturert seksjonseierne nå i 2025, men forretningsfører har ikke beløpene klare enda (seksjon 115 sin andel i 2023 og 2024 var på kr. 27.713,- pr. år). Forretningsfører sender faktura til den som står som eier av seksjonen ved utsendelsesdato. Dersom leiligheten overtas/tinglyses på ny eier før faktura er sendt ut må ny eier betale denne for 2025. Selger opplyser at kostnad til heis er betalt.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 18 602 pr. 31.12.2024.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 9 290 000 ,- (2026).

Formuesverdi sekundær: Kr 12 229 029,- (2023).

Info om formuesverdi: Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Formuesverdien for primærbolig er 25

prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/ BOA).

Beliggenhet

Ytterst på Aker Brygge ligger sameiet Stranden- i teglsten, glass og smijern. Her har du alle byens tilbud rett utenfor dørstokken, men uten trafikkstøy og eksos. Enten du har båt eller ikke, dette yrende havnelivet er nødt til å sjarmere deg.

Her viser Oslo seg fra sin beste side med bryggetorg, teatre, cafeer, restauranter og forretninger av alle slag. Spis japansk én dag, italiensk en annen - kulinarisk er det ingen grunn til å gå utenfor Aker Brygge og Tjuvholmen.

Du bor i et bilfritt bomiljø midt i hjertet av en pulserende storby. 20 minutter til Osломarka, 7 minutters spasertur til Karl Johan - Bygdøy, Rådhuset og Akershus Festning er i ditt eget nærmiljø.

Bygget er tegnet av arkitekt Kari Nissen Brodtkorb. Hun har vunnet flere arkitekturpriser nasjonalt og internasjonalt, og dette bygget er selve signaturbygget på Aker Brygge.

Sentralt med kort vei til de fleste servicetilbud. Gode shoppingtilbud på Aker Brygge og Karl Johans gate.

Kort gange til trikk nr. 12 fra Aker Brygge(vestbaneplassen) mot Oslo Sentralbanestasjon og andre veien mot Majorstuen. Buss nr. 32 fra Munkedamsveien mot Sjølyst og mot Kværnerbyen (stopper i Bjørvika). Buss 54 til Kjelsås og buss 21 til Helsfyr fra Tjuvholmen. Det går egen ferge fra Aker Brygge til Bygdøy, Nesodden og Fornebulandet. Tog/ flytog/ buss/ t-bane fra Nasjonalteateret ca. 10 min. gange.

Aker Brygge har i dag et mangfold av butikker, Vinmonopol, mange forskjellige serveringssteder, og scenen Latter hvor Norges fremste komikere fremfører sine opptredener. I tillegg kommer alle kultur- og handelstilbud på Tjuvholmen og i Vika.

Ellers er Tjuvholmen i umiddelbar nærhet med brygger, grøntarealer, badestrand, flere restauranter, barer, gallerier og butikker etc.

Parkering

Boligen har bruksrett til to garasjeplasser, plass l32 og l33 - felt L. Det er installert en ladeboks for elbil til de to garasjeplassene.

Kostnader knyttet til p-plassene faktureres samlet per kvartal som følger:

Felleskostnader per plass per kvartal; 1.103,79,- inkl.mva.

Driftskostnader per plass per kvartal; 1.183,86,- inkl.mva.

Totalt kr. 6.782,88,- for begge p-plasser per kvartal.

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 3474.6 m².

Eiet tomt med store fellesarealer og pent beplantet indre artium m/ sittegrupper.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon, objektstype: Leilighet.

Ferdigattest

Det foreligger diverse brukstillatelser for sameiets eiendom (bolig- og forretningsbygg), hhv. datert 08.06.1990, 18.07.1990 og 31.10.1990. Hver og en av disse inneholder visse vilkår (gjenstående arbeid) som må utføres før sluttkontroll. Det er ukjent for megler om de gjenstående arbeidene er utført, imidlertid ble det i november 1991 sendt inn anmodning om ferdigattest. Ferdigattest ble ikke utstedt av PBE da de manglet bekreftelse på at de gjenstående arbeidene var utført. PBE henla dermed saken uten ferdigattest 21.02.1996, med begrunnelse i at de fant byggesaken uoversiktlig da bl.a. opprinnelig byggherre ikke lenger var tilgjengelig. Iht. samme skriv fra PBE er deres oppfatning at de gjenstående forhold ikke er av avgjørende betydning for bygningen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke utstedes for tiltak omsøkt før 01.01.1998, jf. plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd.

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 140 kvm: Bad, kjøkken, hovedsoverom, soverom, spisestue, stue, kott, hall og bad/ vaskerom

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

Boder:

BRA-e 11 kvm: Bod ved inngangspartiet og 2 kjellerbod

Arealer

BRA - i: 140 m².

BRA - e: 11 m².

BRA totalt: 151 m².

TBA: 20 m².

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje:

BRA-e: 11 m² Bod ved inngangspartiet, Kjellerbod 1, Kjellerbod 2

3. etasje:

BRA-i: 140 m² Bad, Kjøkken, Hovedsoverom, Soverom 2, Spisestue, Stue, Kott, Hall, Bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje:

3. etasje:

20 m² Terrasse- og balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer tre boder. en ved inngangspartiet i samme etasje. Den er på ca 2 kvm.

I tillegg to kjellerboder på hhv ca 4 kvm og ca 5 kvm.

Alle areal er oppmålt/kontrollmålt på stedet hvor det er benyttet digital 3D-scanner. Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler kan avvik forekomme.

Arealene i eksterne boder er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Standard

En nydelig leilighet med en av Aker Brygges beste beliggenheten på hjørnet mot Tjuvholmen. Boligen er romslig på hele 140 kvm med en stor stue med fantastisk utsikt mot sjøen. Med beliggenhet i 3.etg får du en sjeldent god utsikt både fra balkongen men også sittende i sofaen.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Sivesind med fronter i profilerte malt eik og benkeplater i oljet treverk. Det er hvite fliser på veggen mellom benk og overskap, og en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Hvitevarer er integrert. Kjøkkenet har avtrekk via et sentralt avtrekksanlegg i bygget. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisebord.

Soverom

Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet har en meget god størrelse og adkomst direkte til bad. Det er plassbygget garderobeskap langs 2 sider. 2 vinduer med fransk balkong gir deg sjøutsikt fra sengen.

Soverom 2 benyttes i dag som gjesterom med en sovesofa og praktisk kontorløsning. Herfra er det flott utsikt mot Akershus Festning gjennom de franske balkongdørene.

Bad

Leiligheten har 2 fine bad.

HovedBadet har fliser på veggene og malt tak. Gulvet er støpt og flislagt med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med servant, toalett, veggskap og dusjvegger/ hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad/ Vaskerom:

Badet ble pusset opp for ca. 15 år siden, og det opplyses at det ble lagt ny membran på gulv samt at gulv og vegger ble flislagt på nytt. Gulvet er støpt og flislagt med elektriske varmekabler og har godt fall til sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/ hjørne og opplegg for vaskemaskin fra 2010. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Skibsgulv i eik og merbau i alle oppholdsrom.

Vegger: Malte glatte vegger. Vegg mot nabo i hovedsoverom er utfóret og isolert.

Himling: Malte himlinger med innfelte downlights. På hovedsoverommet er det nedsenket og isolert himling.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør i kobber. Det er to sjakter med hver sine stoppekraner.

- Avløpsrør: Skjulte avløpsrør, antatt å være i plast fra byggeår. Felles avløpsrør i støpejern er observert i begge rørsjaktene.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med konstant avtrekk fra begge bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i yttervegg.

- Vannbåren varme: Det er vannbåren radiatorvarme i oppholdsrom.

- Elektrisk anlegg: Skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Fordelerskap er fra byggeår.

Det ble utført el-kontroll i 2024 uten avvik.

- Branntekniske forhold: Felles røykvarslere er tilkoblet Bryggedrift. Det er brannslange under kjøkkenbenken.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jon Ugland.

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring:

Boligen ble kjøpt i 1989.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: husker ikke

Beskrivelse: bad 1, kastet ut badekar og etablert dusj ca 10 år siden. Bad 2, pusset opp for 15 år siden. Samme varmekabler, la ny membran og flis.

2.1. Ble tettesjikt/ membran/ sluk oppgradert/ fornyet?

Ja

Beskrivelse: Kun ny membran på bad 2 (entré)

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/ avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bryggedrift

Beskrivelse: Kontroll fra tid til annen.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Kontroll av Elvia uten anmerkninger.

13. Har du ladeanlegg/ ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: En ladeboks for 2 garasjeplasser.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/ tak/ fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bryggedrift

Beskrivelse: Utvendig maling av stålkonstruksjoner.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Planlagt utbygging på Filipstad.

28. Kjenner du til om det er/ har vært skjeggkre i sameiet/ laget/ selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse: Ble oppdaget møll i garasjen for 10 år siden, dette er nå borte.

Byggemåte

Bygning fundamentert med betong til antatt faste/ stabile masser/ fjell.

Grunnmuren er i betong.

Bærende konstruksjoner er i betong/ stål. Innfelt bindingsverk mellom de bærende konstruksjonene. Utvendig er fasaden forblendet med spekket teglstein.

Takkonstruksjonen er en flat takkonstruksjon antatt tekket med membran.

Bærekonstruksjon og leilighetsskillere er i betong. Etasjeskillere er i armert betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, som viser utvendig værslitasje.

Inngangsdøren er brannklassifisert b30. Store terrassedører og dører til franske balkonger er i samme utførelse og kvalitet som vinduer. Utgang fra stue/ spisestue til en stor hjørnebalkong oppført i stålkonstruksjoner. Betongdekker er belagt med tredekke i merbau, og det er lydhimling som hindrer støy.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer er kontrollert (sporadisk) ved stikkprøver. De vinduene og dørene som er kontrollert er funnet i orden hensyntatt alder og bruksslitasje. Dette er ingen garanti for at alle vinduer og dører nødvendigvis fungerer som de skal. Eier opplyser at alle vinduer og dører fungerer som de skal. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Levetiden for isolerglassvinduer er vanligvis mellom 20 og 30 år. Etter denne perioden kan limingen mellom glassene svekkes, og det kan oppstå kondens eller uklarhet mellom glassene, noe som indikerer at vinduet bør byttes ut. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Utvendig markise på vinduer i spisestue er ikke i funksjon.

- Utvendig - Inngangsdør

Avvik: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Spesielt gummilister kan etter hvert blir tørre og sprekke.

- Utvendig - Terrassedører/ Balkongdører

Avvik: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/ feieluke på pipe.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Våtrom - 3.etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Normal bruksslitasje ut i fra alder.

- Våtrom - 3.etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Løsningen fungerer slik den fremstår i dag. Dog er dette en eldre konstruksjon som er ca 35 år gammel.

- Våtrom - 3.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 3.etasje - Bad/ vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Etasjeskille/ gulv mot grunn

- Våtrom - 3.etasje - Bad/ vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Moderniseringer og påkostninger: 2010:

- Det ene badet er noe oppgradert

2010:

- Badet ble pusset opp
- Det ble lagt ny membran på gulv
- Gulv og vegger ble flislagt på nytt
- Det antas at det er lagt flis på flis på både gulv og vegger

Øvrig informasjon

Adresse

Stranden 73, 0250 OSLO.

Gnr. 209, bnr. 447, snr. 115, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Knut Jørgensen.

Sameie

Sameiet Stranden, Organisasjonsnummer: 914 783 003.

Leiligheten er en del av Sameiet Stranden. Sameiet består av 137 seksjoner, og reguleres av vedlagte vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Utført vedlikehold i 2024 - hentet fra årsberetning 2025:

- To av sameiets heiser ble byttet i 2024, Beddingen 26 og Stranden 83, og det ble innkalt et ekstraordinært innskudd etter tidligere årsmøtevedtak.
- Membran ved takhagen mot Stranden 73 i 3. etasje er byttet etter langvarige lekkasjer i næringsseksjoner.
- Vinduer på fasaden mot Stranden er malt med lift. Gjenstående arbeider inne på balkonger blir utført 2025.
- Rengjøre og olje treverk på balustrader. Dette arbeidet videreføres.
- Varmeanlegget er oppgradert med ny sirkulasjonspumpe, og stedvis ombygging av rør etter behov, for gi en bedre varmeleveranse ut til områder der det er funnet feil.
- Det er utført nødvendig vedlikeholdsarbeid p ventilasjonsanlegg for næring.
- Det er montert nye vannmlere og sirkulasjonspumpe for sameiet i teknisk rom.
- Vinduer og dører har fått vedlikehold etter behov, som for eksempel justering, smøring og bytte av pakninger.

Heisprosjektet

På årsmøte i 2022 ble det vedtatt utskiftning av seks heiser i sameiet. Arbeidene pågår frem til 2025, og dette finansieres gjennom ekstraordinære faktureringer for seksjonseiere årlig, i tillegg til de kvartalsvise a konto faktureringene av felleskostnader. I vedtaket fra årsmøte i 2022 skulle det innbetales 4.000.000,- i 2023 og 2024, og 2.000.000,- i 2025 + mva. og +/- eventuelt prisjustering. Protokoll fra 2022 ligger vedlagt salgsoppgaven.

NB! Forretningsfører sender faktura til den som står som eier av seksjonen ved utsendelsesdato. Dersom leiligheten overtas/tinglyses på ny eier før faktura er sendt ut må ny eier betale denne for 2025. Seksjon 115 sin andel i 2023 og 2024 var på kr. 27.713,- pr. år.

Planlagt vedlikehold for 2025 - hentet fra årsberetning 2025:

- Det er inngått avtale om bytte heisen i Beddingen 2 i henhold til den vedtatte utbyttingsplanen fra årsmøtet i 2022.
- På varmeanlegget må det byttes en større blandeventil (Shuntventil) for kunne levere riktig kapasitet for varmeanlegget.
- Det er satt av midler til vedlikehold av balustrader, tørt treverk har behov for renhold og behandling.
- Maling og vedlikehold av vinduer utvendig. Arbeid inne på balkonger gjenstår.
- Det vil bli utført noe flekkmaling i fellesarealer innvendig i bygget der det er nødvendig.
- Det blir utført fasadevask og maling etter behov utvendig på byggets to nederste etasjer.
- Det er satt av penger til et lite glasstak over inngangspartiet til Beddingen 26 og varmekabler i bakken i området rett foran døren.

Så lenge man har store kostnader med utskiftning av heiser, har styret valgt være forsiktige med større planlagte forbedringer. Man gjør selvsagt normalt vedlikehold for sikre at sameiets eiendeler beholder sin gode standard

Tomten og alle deler av bebyggelsen, herunder kommunikasjonsarealer og tak -og terrasseflater, er fellesarealer. Enkelte seksjonseiere alene eller sammen med andre seksjonseiere har enerett til å bruke enkelte bestemte deler av fellesarealene. Om dette er det fastsatt et eget bruksreglement som er en del av sameievedtektene og vedlegges disse (vedlegg 1). Boligseksjonseierne har enerett til å bruke de takterrasser og balkonger som tilligger deres bruksenheter. Terrassene og balkongene er inntegnet på plantegninger for plan 3-10.

Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret.

Det foreligger ulike eneretter til bruk av diverse fellesareal for enkelte seksjoner i sameiet. Disse kan bl.a. leses i "Bruksreglement for Sameiet Stranden".

Det foreligger egne regler for ombyggingsarbeider på Aker Brygge (omfatter også seksjonene i sameiet). Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med disse, samt sameiets vedtekter som omhandler lignende.

I april 2025 vedtok styret i Sameiet Stranden en felles standard for solskjerming (mer informasjon kan fås ved henvendelse til megler). Dette innebærer at det ikke lenger er nødvendig å søke etter plan- og bygningsloven (PBL) for oppføring av solskjerming i en periode på tre år, forutsatt at tiltaket er i samsvar med den vedtatte standarden. Solskjermingsløsninger som avviker fra denne standarden anses som ikke tillatt og må fjernes. Bakgrunnen for dette er at slike avvik kan medføre sikkerhetsmessige risikoer. Beboere med eksisterende solskjerming som ikke tilfredsstillter den nye standarden, gis en frist på seks (6) måneder til å reversere ulovlige tiltak. Etter fristens utløp forbeholder styret seg retten til å gjennomføre nødvendige utbedringer. De som har ulovlig solskjerming etter denne standarden vil bli kontaktet av styret.

Forretningsfører: Bryggedrift AS.

Sameiets forsikringsselskap GjensidigePolisenummer fellesforsikring: 90956350.

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 1 418 031,-

Energimerke

Energikarakter: G, energifarge: Grønn

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming

Fjernvarme via radiatorer er inkludert i felleskostnader, det er peis i stuen. Det er montert air condition på hovedsoverrommet. Dette er gjort av selger og ikke fagfolk.

Regulering

Eiendommen ligger på en tomt regulert til bolig/ forretning/ kontor og felles garasjeanlegg/ p-hus med gjeldende reguleringsplan 31087, vedtaksdato 20.08.1987. Aker brygge-Dokkvn.1 Forsl. til beb.plan for byggetr.II,III og I del av V, Dokkvn.1(gnr.209, bnr.24) Aker brygge-byggeomr. for boliger,forretn.,kontor, bevertningssteder, barnehage,badepri, småbethavn,trafikkomr.friomr.spes.omr.-bevm.m.samt fjellinj.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak (Oslo mot 2030 sak.nr. 262). Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette kan føre til endring av noen av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Det pågår nå oppdateringer av reguleringsplanene som er berørt, men dette vil ta noe tid. Informasjon om kommuneplanen med lenker til kartinnsynsløsning finner du på: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/> Interessenter bes selv undersøke dette.

Deler av eiendommen er regulert til gatetun/ gågate med gjeldende reguleringsplan S-3835, vedtaksdato 04.04.2001. Saken gjelder Aker brygge,Tingvallakaia. Omregulering til byggeområde for bevertning,kontor,forretning,offentlog trafikkområde (gågate)m.m

Deler av eiendommen er også regulert til småbåthavn med gjeldende reguleringsplaner S-3924 (vedtatt 28.08.2002) og 28588 (05.07.1988)

Kommuneplan:

I kommuneplanen er eiendommen regulert til formål bebyggelse og anlegg, nåværende samt Småbåthavn, eksisterende. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men kan ses på kommunens hjemmesider og fås ved henvendelse til meglers kontor.

Hensynssoner i Kommuneplan:

- H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen).
- H320_1 - Flomfare (stormflo).
- Kulturminnevern - Avgrensning indre by.
- Støysone: Avvikssone (regionkjerne - regional korridor).

Kommunedelplan:

Eiendommen er også underlagt KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser. Flate områdeavgrensning for indre Oslo og sentrumsområdet. Vedtaksdato: 22.04.2009. Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning. Lovverk: PBL 1985. Kommunedelplanens hovedmål er å tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Interessenter oppfordres til å lese kommunedelplan KDP-17 som finnes digitalt ved søk på Oslo kommune. Kommunedelplanen kan også fås ved henvendelse til meglers kontor.

Byggesaker i området:

- Saksnr. 202455319. Stranden 71 - Tilbygg for uteservering (Pergola Rorbua). Søknad under behandling.
- Saksnr. 202456609. Tjuvholmen allé 1 - 5. Regulerings sak. Bestilling av oppstartsmøte - Detaljregulering for påbygg kontor. Planene består av påbygg av gavlen mot nord med én til to etasjer. Eksisterende takflater påbygges med mindre, inntrukne paviljonger omgitt av grønne takhager. Oppussing av fasade.
- Saksnr. 202553781. Fjordalléen 16 - Ombygging av kontorlokaler i kjeller, 1. og 2. etasje.
- Saksnr. 202308865 - Bolette brygge 1 - Utvidelse av teknisk rom på taket

Plansaker i området:

Fjordbyen er et prosjekt som skal frigjøre dagens arealer ut mot sjøen og benytte disse til fremtidsrettet byutvikling med bolig, rekreasjon og næring på en slik måte at byen åpnes mot fjorden. Arealer som tidligere har blitt brukt til havnevirksomhet skal brukes annerledes. Kommunen ønsker å frigjøre så mye som mulig av havnearealene til bolig, næring og rekreasjonsområder. Filipstad er en del av Fjordbyen, og skal utvikles til å bli et boligområde med god forankring både visuelt og funksjonelt til byen. Bystyret vedtok 24. juni 2020 områdereguleringen for Filipstad. Tiltakshaver Hav Eiendom AS har bestilt oppstartsmøte i august 2024 med kommunen for å tilrettelegge for detaljregulering av første byggetrinn som består av Hans Jægers kvartal og felt B5 på Filipstad. Planen for Filipstad omfatter:

- Mellom 2000 - 3000 nye boliger, og inntil 300 utleieenheter, avhengig av leilighetsfordeling
- Ca. 462 0200 kvadratmeter ny bygningsmasse
- Nye, store offentlige friområder og byrom skal bli bygget, bl.a. en strandpark på 41 dekar
- Ca. 9 000 arbeidsplasser
- Et helhetlig transportsystem som prioriterer kollektivtransport, syklist og fotgjengere.
- Ny skole for 840 elever og ny barnehage med 24 avdelinger
- Totalt 91 daa til friareal, hvorav en stor park på inntil 41 daa og havnepromenade langs sjøkanten

Verneklasse/SEFRAX: Eiendommen er oppført på Byantikvarens "gule liste" / kommunalt listeført og verneverdig. Dette innebærer at Byantikvaren gir en rådgivende uttalelse for byggesaker som berører eiendommen, hovedsakelig for endringer av fasade og tak.

Tinglyste heftelser

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

301/ 209/ 447/ 115:

21.08.1987 - Dokumentnr: 53876 - Erklæring/ avtale

AVTALE

MELLOM SAMEIET AKER BRYGGE(UTBYGGER) OG OSLO KOMMUNE VEDR
BYGGING AV PARKERINGSPLASSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1989 - Dokumentnr: 63017 - Erklæring/ avtale

MELLOM OSLO KOMMUNE OG AKER EIENDOM AS

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Dette er en avtale (fra før oppføring) mellom Oslo kommune og Aker Eiendom AS på vegne av Sameiet Aker Brygge hva angår anlegg, vedlikehold, renhold og bruk av gater, plass m.v. på Aker Eiendoms område.

15.12.1989 - Dokumentnr: 88874 - Erklæring/ avtale

vedr. drift av teknisk anlegg m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra samtlige berørte eid.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:447

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Erklæringen omhandler plikt for Sameiet Stranden m.fl. til å delta i drift og vedlikehold av utearealer på gnr. 209, bnr. 24 (som er store deler av de omkringliggende uteområdene) og av felles tekniske anlegg og rom på gnr. 509, bnr. 1 og gnr. 209, bnr. 24 og til å la et felles driftsselskap forestå dette vedlikeholdet i samsvar med etablert driftsordning. Med flere bestemmelser.

15.12.1989 - Dokumentnr: 88887 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:509 Bnr:1 Snr:1 - 72

Gjensidig adgang til rømningsveier

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra partene

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:447

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Iht. tinglyst erklæring har hjemmelshavere til seksjoner i Sameiet Stranden (gnr. 209, bnr. 447) og hjemmelshavere til gnr. 509, bnr. 1

gjensidig adgang til rømningsveier over den annens eiendom. Med flere bestemmelser. Rettighetshaverne skal uansett om retten brukes eller ikke dekke en forholdsmessig andel av fellesutgifter til drift og vedlikehold etter en etablert ordning.

15.12.1989 - Dokumentnr: 88888 - Erklæring/ avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:24

ang forankring av kai

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr 209 bnr 24

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:447

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Hjemmelshaver til gnr. 209, bnr. 24 har rett til å forankre kai i gnr. 209, bnr. 447 (Sameiet Stranden) langs innsiden av den gamle tørrdokk, samt etter behov adgang til vann, strøm m.v. i tilknytning til kai.

21.12.1990 - Dokumentnr: 77999 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 115

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 154/ 17665

03.02.2015 - Dokumentnr: 99456 - Resek/ endring formål/ brøk/ tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 115

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 154/ 17675

Registrert feil nevner ved reseksjonering tinglyst 26.10.2001 med dokumentnummer 65655. Rettet etter tingl. § 18. 03.02.2015, BRN

15.12.1989 - Dokumentnr: 88887 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:509 Bnr:1 Snr:1 - 72

Kan ikke slettes uten samtykke fra partene

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Se meglers kommentar over, der samme erklæring er registrert som en heftelse.

15.05.1991 - Dokumentnr: 24274 - Erklæring/ avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:509 Bnr:1 Snr:3

Bestemmelse om garasje/ parkingsplass

Bruksrett til lagerrom.

Meglers kommentar: Sameiets eiendom har bruksrett til arealer/ parkeringsplasser i gnr 509 bnr 1 snr 3, 15, 18 og 31.

Denne seksjonen (snr: 115) har bruksrett til to parkeringsplasser og to boder i gnr. 509 bnr. 1 snr. 3. For parkeringsplassene er rettighetshaverne forpliktet til å dekke forholdsmessig del av fellesutgiftene som faller på de bruksenheter de har bruksrett til. Bruksretten kan bare leies bort til brukere eller eiere av andre seksjoner i sameiet. Bruksretten kan bare overdras videre sammen med den seksjon i sameiet som bruksretten er knyttet til.

Legalpant: Eierseksjonssameiet har panterrett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterrett for sameiet.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Gangadkomst.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Adgang til utleie

Bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret. Seksjonseier er forpliktet til å orientere leietager om sameiets vedtekter, bruksreglement for fellesarealer samt husordensregler, og før leieforholdet gyldig kan tre i kraft skal leietager tiltre disse ved å levere en signert kopi til styret eller Bryggedrift.

Radonmåling

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

Diverse

Forbehold

Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet som rammeverk for avtalen, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E verk eller brann-/ feiervesen på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Løsøre

Dersom ikke annet er opplyst/ særskilt avtalt, gjelder Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs før budaksept. Listen kan fås ved henvendelse til megler og vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene. Egen innboforsikring må tegnes av kjøper.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996

Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. 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, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlattelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. 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 nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøvelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking

Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsvalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Tilbud lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,00 % inkl. mva. i provisjon, som ved salg til prisantydning utgjør kr 320 079.

I tillegg er det avtalt at selger betaler honorarer
29 900,- (Digital markedspakke)
12 900,- (Opplysningspakke salg (lovpålagte opplysninger))
3 500,- (Visninger (pr stk))
2 500,- (Visningsmateriell (digitalsalgsoppgave og E-samhandling))

Utlegg
4 000,- (Eierskiftegebyr forretningsfører ink garasje)
7 900,- (Oppgjørskostnad)

Ved salg til prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 380 779.

Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Oppdragsansvarlig

Sarah Aamodt
Eiendomsmegler/ Partner
sa@sem-johnsen.no
Tlf: 915 30 854

Christian A. Aamodt
Eiendomsmegler/ Partner
chaa@sem-johnsen.no
Tlf: 950 41 071

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
28.08.2025



Området



Nabolagsprofil

Stranden 73

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen


- vurdert av 116 lokalkjente

Spesielt anbefalt for


- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport


Tjuvholmen
Linje 21, 42

4 min 
0.3 km


Aker brygge
Linje 12

6 min 
0.5 km


Nationaltheatret stasjon
Totalt 10 ulike linjer

13 min 
1 km

Nationaltheatret
Linje 1, 2, 3, 4, 5


13 min 
1 km

Oslo S
Totalt 24 ulike linjer


5 min 
2.6 km

Skoler


Ruseløkka skole (1-10 kl.)
611 elever, 35 klasser

10 min 
0.8 km


Uranienborg skole (1-10 kl.)
812 elever, 47 klasser

22 min 
1.7 km


St Sunniva skole (1-10 kl.)
508 elever, 26 klasser

25 min 
1.9 km

Oslo Private Gymnasium
167 elever, 9 klasser


6 min 
0.5 km

Vika videregående skole


9 min 

Ladepunkt for el-bil

Aker Brygge P-hus, Oslo

3 min 

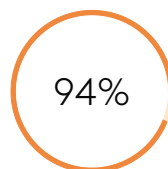
Aker Brygge P-hus 8802

4 min 

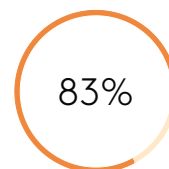
Opplevd trygghet

Kvalitet på skolene

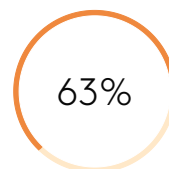
Naboskapet



Veldig trygt

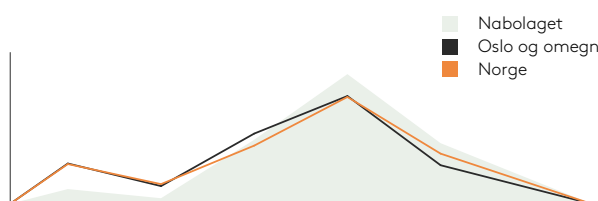


Veldig bra



Høflige

Aldersfordeling




Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 49% i barnehagealder
- 24% går på barneskole
- 11% går på ungd.skole
- 16% går på VGS e.l.

Barnehager

Aker Brygge barnehage (1-5 år)
42 barn

3 min 
0.2 km

Tjuvholmen barnehage (1-5 år)
49 barn


6 min 
0.4 km

Fjordbyen barnehage (1-5 år)
67 barn


8 min 
0.6 km

Dagligvare

Joker Tjuvholmen
Søndagsåpent

3 min 
0.2 km

Coop Mega Aker Brygge

3 min 

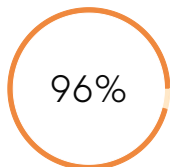


Nabolagsprofil

Primære transportmidler

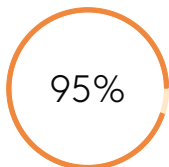
1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Vedlikehold veier



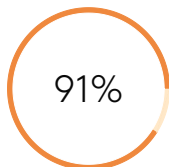
Godt velholdt

Vedlikehold hager



Godt velholdt


Kollektivtilbud



Veldig bra

Sport


Ruseløkkveien balløkke
Ballspill

7 min
0.6 km 


Ruseløkk skole
Aktivitetshall, ballspill

8 min
0.6 km 

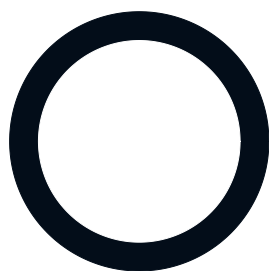
SATS Yoga Aker Brygge

2 min 

Studio Jobbsprek

4 min 

Boligmasse



Boligtype

● 100% blokk

Familiesammensetning

■ Nabolaget ■ Oslo og omegn ■ Norge

Par m. barn



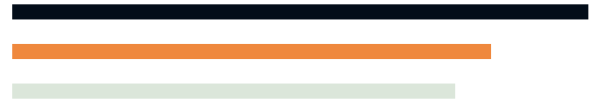
Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



Sivilstand



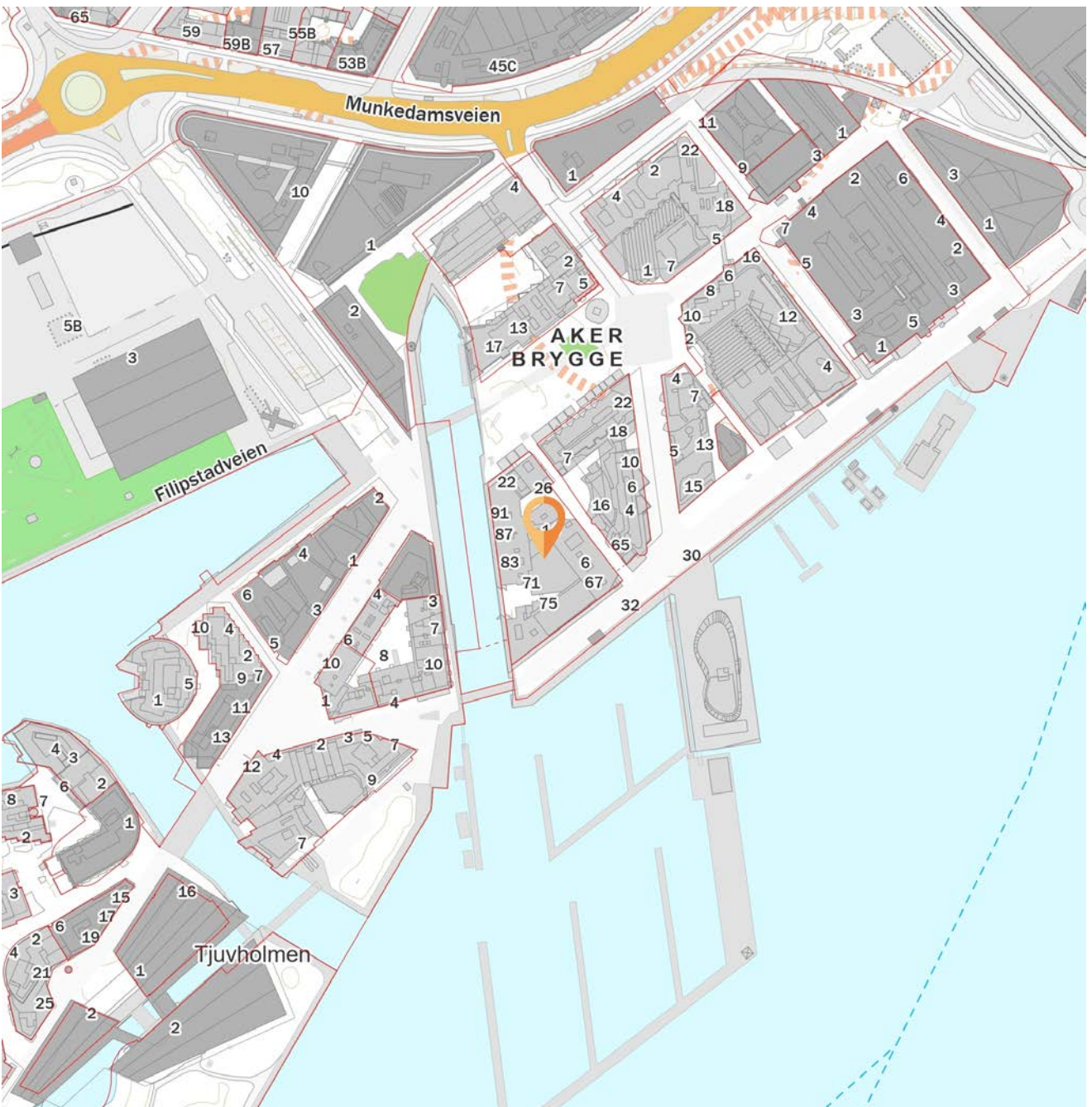
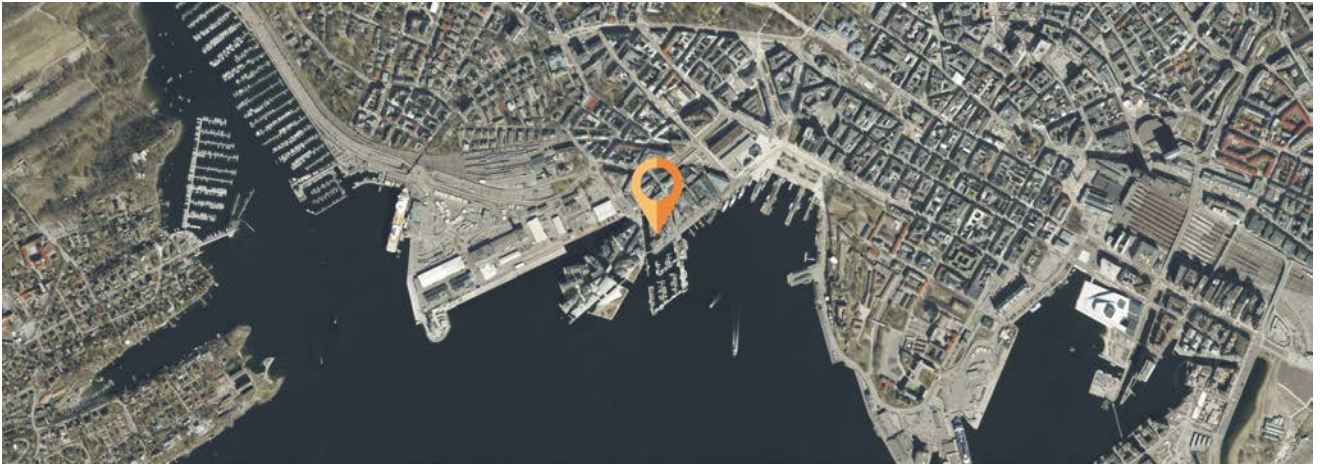
Sivilstand

● Gift
● Ikke gift
● Separert
● Enke/Enkemann

«Vakkert, hyggelige naboer, stille, fantastiske restauranter, trygt, kort vei til det meste. Det har "alt".»

Sitat fra en lokalkjent

Nabolagsprofil






Dokumenter


Her finner du øvrig dokumenter som omhandler boligen, som tilstandsrapport, vedtekter, leveransebeskrivelse, utenomhusplan, egenerklæring, brukstillatelse, servitutter/heftelser, info fra kommunen, energiattest, løsøre og tilbehør og boligkjøperforsikring.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stranden 73, 0250 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 209, bnr. 447, snr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 14422-2291

Referansenummer: EM1724

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Ugland

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Jon Ugland
Uavhengig Takstingeniør
jon@pretiumeiendom.no
930 80 950



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:

Leilighet med meget god beliggenhet i en av Aker Brygges mest attraktive gårder. Eiendommen er godt vedlikeholdt med pent og representativt inngangsparti.

Hjørneleilighet med vinduer mot den gamle "dokken" og mot selve Brygga. Leiligheten har utsikt ut over fjorden mot Tjuvholmen og ikke minst fantastisk utsikt mot Akershus Festning. Terrasse på ca 20 kvm som ligger ytterst på hjørnet mot broen over til Tjuvholmen.

Leiligheten holder en god standard fra byggeår. Alt fungerer som det skal, men man må ta høyde for at det vil være naturlig med en oppgradering ved et eierskifte. Begge bad og kjøkken er hovedsakelig fra byggeår. Det ene badet er noe oppgradert i 2010.

Leiligheten inneholder: Entré med garderobeskap, bibliotek/TV-stue, soverom med kontorplass, kjøkken, spisestue/stue med peis og utganger til flott terrasse. Stort hovedsoverom. 2 bad samt et kott på hovedsoverom med installert aircondition.

I tillegg en bod ved ingangen på samme plan som leiligheten samt to kjellerboder.

2 biloppstillingsplasser i felles underjordisk garasjeanlegg. Det er installert elbil lader.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig

Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører. Eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstmann, dersom ikke

annet er nevnt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

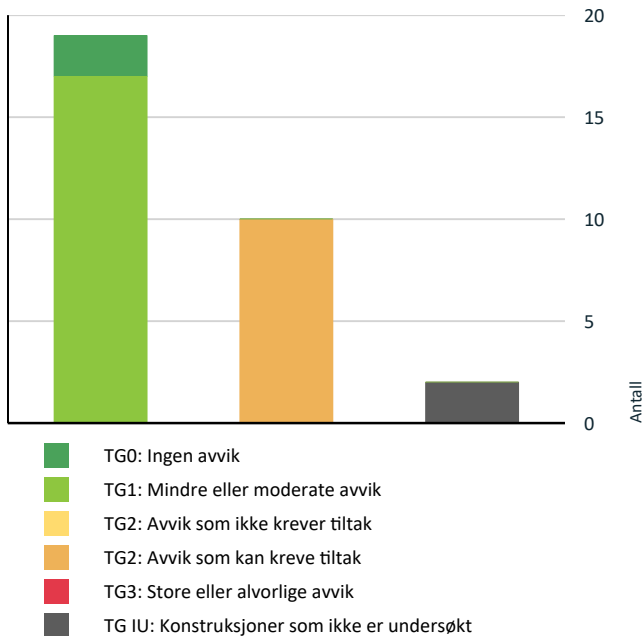
Boligbygg med flere boenheter

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

Det ene soverommet var opprinnelig tegnet som to mindre. Denne endringen medfører ingen søknadsplikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

* Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fukt sikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fukt sikring vil uansett være uoversiktlig. Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og 2023. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningsfaglige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Ved tilstandsrapport av bolig i sameie/borettslag/aksjelag, vurderer takstmannen kun de bygningskonstruksjoner som har nær tilknytning til boligen som er undersøkt og vurdert. Andre felles bygningsdeler som det ikke er tilgang, eller som ikke har nær tilknytning til boligene ikke undersøkt og heller ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedører/Balkongdører [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1990

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Eier bebor eiendommen.

Standard

Meget attraktiv hjørneleilighet beliggende helt ytterst på Aker Brygge. Leiligheten fremstår som hel og meget pen og holder en god standard, selv om den har noen år på nakken.

Vedlikehold

Bygningsmassen og leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjoner i betong/stål. Innfelt bindingsverk mellom de bærende konstruksjonene. Utvendig forblendet med spekket teglstein. Konklusjon ikke vurdert da dette er felles anliggende konstruksjon for sameiet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon antatt tekket med membran.

Taket er ikke besiktiget eller vurdert. Felles anliggende for sameiet.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utvendig værslitasje. Bryggedrift håndterer utvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er kontrollert (spora disk) ved stikkprøver. De vinduene og dørene som er kontrollert er funnet i orden hensyntatt alder og bruksslitasje. Dette er ingen garanti for at alle vinduer og dører nødvendigvis fungerer som de skal. Eier opplyser at alle vinduer og dører fungerer som de skal.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Levetiden for isolerglassvinduer er vanligvis mellom 20 og 30 år. Etter denne perioden kan limingen mellom glassene svekkes, og det kan oppstå kondens eller uklarhet mellom glassene, noe som indikerer at vinduet bør byttes ut. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Utvendig markise på vinduer i spisestue er ikke i funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer bra med tanke på alder, det er ingen behov for strakstiltak.

Vedlikehold av vinduer og eventuelle utskiftninger/repasjoner utføres i regi av Bryggedrift.

TG 1 Dører

TG 2 Inngangsdør

Brannklassifisert inngangsdør b30

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Spesielt gummilister kan etter hvert blir tørre og sprekke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen nødvendige strakstiltak. Jevnlig observasjon av spesielt gummilister bør gjennomføres.

TG 2 Terrassedører/Balkongdører

Store terrassedører og dører til franske balkonger i samme utførelse og kvalitet som vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige strakstiltak.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/spisestue til stor hjørnebalkong oppført i stålkonstruksjoner.

Betongdekker belagt med tredekke i merbau. Lydhimling som hindrer støy.

Terrassevarmer, belysning og strømuttak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Skibsgulv i eik og merbau i alle oppholdsrom. Skade under blomsterpotte i stue.

Malte glatte vegger. Utføret og isolert vegg mot nabo i hovedsoverom.

Malte himlinger. Innfelte downlights. Nedsenket og isolert himling på hovedsoverommet.

Normal bruksslitasje ut i fra alder.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong.

Etasjeskillere i armert betong.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Åpen peis i stue. Det er montert peisvifte med egen bryter.

Pipeløp er et felles anliggende da dette går gjennom hele bygget og er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Hvite glatte dører fra byggeår. Skyvedører til soverom og hovedbad.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde skap i hall, og på begge soverom.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Baderomskonstruksjon fra byggeår. Det vil si at sluk, tettesjikt og rørføringer er fra byggeår. Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes. Ved renovering anbefales det at man kontakter Bryggedrift for konsultasjon.

3.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal bruksslitasje ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak.

Dog bør man ta høyde for at badet er modnet for renovering.

3.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.

For ca 10 år siden ble badekaret fjernet og det ble etablert dusjsone der karet tidligere var plassert. Gulvet her er bygget opp og har fall mot eget hjelpesluk. Forøvrig er gulvets konstruksjoner fra byggeår. Det er registrert ca 25 mm høydeforskjell fra topp hovedsluk (som ligger utenfor dusjsonen) og opp til topp flis ved terskel. Dette er tilstrekkelig for lekkasjevann å renne til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen fungerer slik den fremstår i dag.

Dog er dette en eldre konstruksjon som er ca 35 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må ta høyde for at badet har behov for renovering.

3.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stål sluk og synlig membran montert under klemring.

Dog er membranløsningen av eldre dato og utgått på dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ut i fra alder må man ta høyde for at badet har behov for renovring. TG settes ut i fra alt alder på tettesjikt er godt over normal levetid.

3.ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, veggskap og dusjvegger/hjørne.

3.ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3.ETASJE > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entré.

Hulltaking er gjennomført fra soverom, iht forskrift og iht NT sine instruksjer. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble pusset opp for ca 15 år siden.

Det opplyses at det ble lagt ny membran på gulv samt at gulv og vegger ble flislagt på nytt. Det antas at det er lagt flis på flis på både gulv og vegger. Slukløsning og rørføringer er fra byggeår.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights. flis på flis på vegger.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Overflater Gulv

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er rlagt flis på flis. Det er godt fall til sluk. Ca 35 mm høydeforskjell fra topp slukrist opp til topp flis ved terskel.

Årstall: 2010

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stål sluk og synlig membran montert under klemring.

Dog er membranløsningen av eldre dato og utgått på dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ut i fra alder må man ta høyde for at badet har behov for renovering. TG settes ut i fra alt alder på tettesjikt er godt over normal levetid.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger vender mot sjakt og naboileighet.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sivesind med fronter i profilerte malt eik. Benkeplater i oljet treverk. Hvide fliser på vegg mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Integreerte hvitevarer.

Alt fungerer som det skal.

Det er ikke montert waterguard eller komfyrvak, hvilket ikke det ikke var noe krav om da bygget og kjøkkenet ble oppført.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber. Det er to sjakter med hver sine stoppekraner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Skjulte avløpsrør. Antas å være i plast og er fra byggeår.
Felles avløpsrør i støpejern observert i begge rørsjaktene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med konstant avtrekk fra begge bad og kjøkken.
Tilluft via ventiler inntervegg.

Varmesentral

Bygget er tilkoblet fjernvarme.

Varmtvannstank

Varmt vann fra felles anlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorvarme i oppholdsrom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg fra byggeår.

El-kontroll utført i 2024. ingen avvik. Sak avsluttet.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.

Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



Fordelerskap fra byggeår.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles røykvarslerer tilkoblet Bryggedrift.
brannslange under kjøkkenbenk.

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

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Bygning fundamentert med betong til antatt faste/stabile masser/fjell. Betong grunnmur. Støppte kjellergulv

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

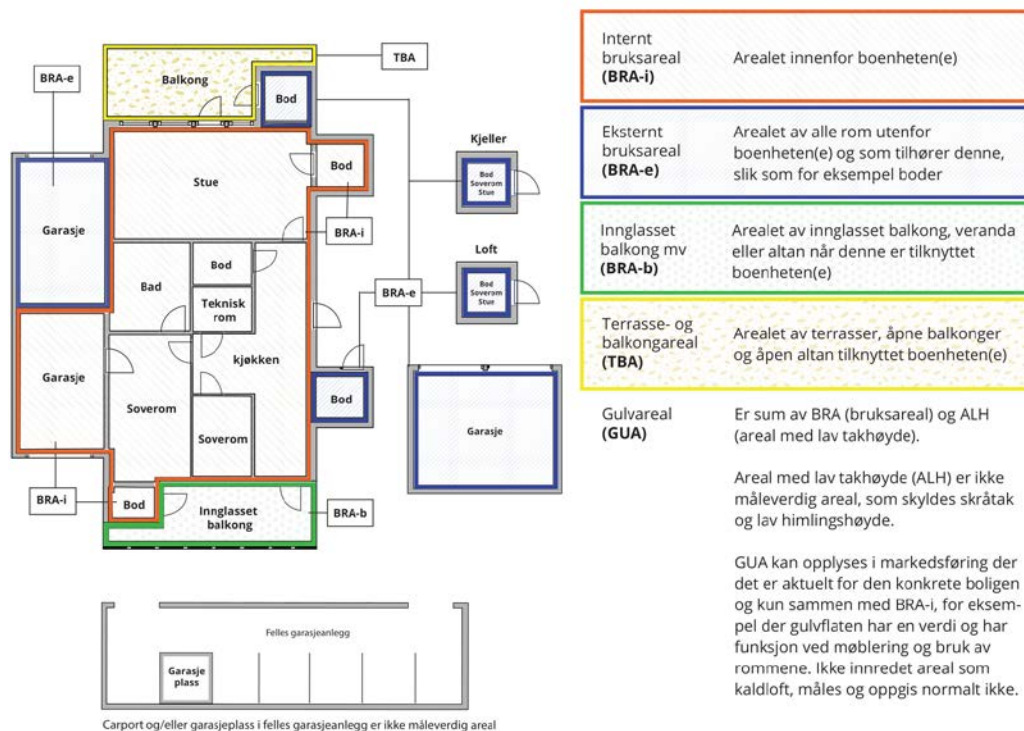
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	140			140	20
Boder		11		11	
SUM	140	11			20
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Bad, Kjøkken, Hovedsoverom, Soverom 2, Spisestue, Stue, Kott, Hall, Bad/vaskerom		
Boder	Bod ved inngangspartiet, Kjellerbod 1, Kjellerbod 2		

Kommentar

Leiligheten disponerer tre boder. en ved inngangspartiet i samme etasje. Den er på ca 2 kvm. I tillegg to kjellerboder på hhv ca 4 kvm og ca 5 kvm.

Alle areal er oppmålt/kontrollmålt på stedet hvor det er benyttet digital 3D-scanner. Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler kan avvik forekomme. Arealene i eksterne boder er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal opplyses. Åpent areal er areal som utgjør Terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder etc som ligger utenfor boligens hoveddel.

Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

I forbindelse med nye arealregler gjelder stort sett de samme reglene for måleverdige arealer som i den gamle arealstandard. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A.

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

Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommens bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-areal eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv.

Rommens bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i (P-rom) -arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene som kan defineres både som BRA-i, BRA-e og (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ene soverommet var opprinnelig tegnet som to mindre. Denne endringen medfører ingen søknadsplikt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Normalt vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	139	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Jon Ugland	Takstingeniør
	Knut Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	447		115	3475 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Stranden 73

Hjemmelshaver

Jørgensen Knut

Boligselskap

Sameiet Stranden

Eierandel

154 / 17675

Forretningsfører

Bryggedrift AS, Støperigata 1,
0250 Oslo Tlf. 23 23 87 00. e-
post: post@bryggedrift.no

Organisasjonsnr

914783003

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott beliggenhet i Stranden, ytterst på Aker Brygge, med sol og utsikt. Meget sentralt med alt av butikker, restauranter, servicetilbud, kino, off.komm. m.m i umiddelbar nærhet. Kort vei til Bygdøy med tur og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Gangadkomst

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Eiet tomt med store fellesarealer og pent beplantet indre artium m/sittegrupper.

Boder

En bod ved inngangen på ca 2 kvm.

I tillegg to kjellerboder på hhv ca 4 kvm og ca 5 kvm. Merket med G132 og G133

Parkering

Leiligheten disponerer 2 garasje plass i lukket garasjeanlegg med umiddelbar nærhet til heis som går opp til leilighetsplanet. Plass nummer G132 og G133.

Det er installert elbil lader.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	1991

Forsikring

Selskap	Avtalnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP1117581			
Kommentar	Fullverdiforsikring gjennom sameiet.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Foretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	13.08.2025	Eier gav informasjon og opplysninger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	13.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EM1724>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sem og Johnsen Boliger	
Oppdragsnr.	
20-25-1196	
Selger 1 navn	
Knut Jørgensen	
Gateadresse	
Stranden 73	
Poststed	Postnr
OSLO	0250
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1989
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	36
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	90956350

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bad 1, kastet ut badekar og etablert dusj ca 10 år siden. Bad 2, pusset opp for 15 år siden. Samme varmekabler, lat ny membran og flis.
Arbeid utført av	husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Kun ny membran på bad 2 (entré)
-------------	---------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll fra tid til annen.
Arbeid utført av	Bryggedrift

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

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

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll av Elvia uten anmerkninger.
-------------	--------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	En ladeboks for 2 garasjeplasser.
-------------	-----------------------------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvendig maling av stålkonstruksjoner.

Arbeid utført av

Bryggedrift

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Planlagt utbygging på Filipstad.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

Ble oppdaget møll i garasjen for 10 år siden, dette er nå borte.

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

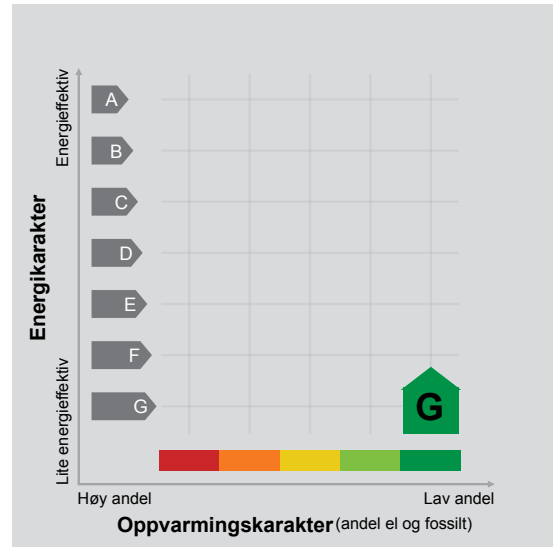
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Jørgensen	ecd6c9ef80caa46c5a6af bbb68959c71d503e0a2	22.08.2025 08:38:33 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Stranden 73
Postnummer	0250
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	447
Seksjonsnummer	115
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81095051
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-154672
Dato	13.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, 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 15: Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmpumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmpumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmpumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 17: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 18: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 26: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
v/Laura Uzulniece
lu@sem-johnsen.no



Deres oppdragsnr.: 20-25-1196

Oslo, 13.08.2025

Sameiet Stranden

- Gnr. 209, bnr. 447, snr. 115 i Oslo kommune.
- Eier i henhold til vårt register: Knut Jørgensen
- Forsikret i Gjensidige - forsikringsnummer 90956350
- Felleskostnader pr. kvartal i 2025: kr. 34.040,-
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2024: kr. 18.602,-
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2024: kr. 7.921,-
- Eierskiftegebyr er 4 ganger rettsgebyret på overtagelses dato og innbetales til konto 7056 05 20598, merkes med sameiets navn og seksjonsnr. (faktura blir ikke sendt ut).

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

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

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

Opplysningene ovenfor er basert på den informasjon forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil og mangler i ovennevnte opplysninger. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Det minnes i den sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Videre kan det forekomme endringer gjennom året som forretningsfører ikke har blitt informert om eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger.

Til informasjon dersom det medfølger bruksrett til P-plass er det Aimo Park Norway AS som fakturerer dette, de kan kontaktes på: kontraktparkering@aimopark.no, tlf. 21 00 76 70.

Med vennlig hilsen
Bryggedrift AS

Kristin Ramsdal
Regnskapsmedarbeider

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

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte

tirsdag 29. april 2025 kl. 18:00

Årsmøtet vil finne sted i Thon Hotels Vika Atrium, Munkedamsveien 45 i Oslo.

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- a. Registrering av fremmøtte seksjonseiere, som enten er til stede personlig eller møter ved fullmakt.
- b. Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen.
- c. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. VEDTEKTSENDRING

5. GODKJENNELSE AV STYREHONORAR

6. VALG AV STYREMEDLEMMER

7. VALG AV VALGKOMITE

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

Fullmakt kan gis til:

Styreleder Peter Strandberg

Eller til en annen som møter på årsmøtet.

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

Aker Brygge, 10.04.2025

For styret i Sameiet Stranden

Bryggedrift AS

Forretningsfører

STYRETS ÅRSBERETNING

Kravet om styrets årsberetning opphørte fra og med regnskapsåret 2017. Styret i Sameiet Stranden har allikevel valgt å fortsatt utarbeide årsberetning som et verktøy for kommunikasjon med seksjonseierne i sameiet.

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

1. STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 24.04.2024 hatt følgende sammensetning:

Peter Strandberg	Styreleder	Bolig	På valg i 2025
Jan Gisle Majors	Styremedlem	Bolig	På valg i 2025
Ann Schumacher	Styremedlem	Bolig	På valg i 2026
Helge Jørgenvaag	Styremedlem	Næring	På valg i 2025
Geir Olav Hegerroll	Styremedlem	Næring	På valg i 2025
Oddvar Bjørgan	1. varamedlem	Bolig	På valg i 2025
Knut Jørgensen	2. varamedlem	Bolig	På valg i 2026
Per Jensen	3. varamedlem	Bolig	På valg i 2025
Bjørge Aarvold	Varamedlem	Næring	På valg i 2025
Kåre Tronslien	Varamedlem	Næring	På valg i 2025

Jorun Pedersen ble valgt til leder av valgkomiteén. Hun står fritt til å velge andre medlemmer av valgkomiteén.

2. STYRETS MØTER - ARBEID

Styret har i valgperioden avholdt tre styremøter. Styrets leder har i tillegg til møtene vært i utstrakt kontakt og samarbeid med Bryggedrift AS for håndtering av vedlikehold og løpende driftsforhold.

Styret har i løpet av det siste året hatt hovedfokus på:

- Vedlikehold av bygningen.
- Kostnadsoppfølging
- Budsjetter
- Heiser – utskifting og finansiering
- Solskjerming – Søknaden til Plan- og bygningsetaten er nå endelig godkjent.
- Varmeanlegget

Utført vedlikehold 2024

I tillegg til løpende drift er dette noen av de tiltakene som er utført i 2024:

- To av sameiets heiser ble byttet i 2024, Beddingen 26 og Stranden 83, og det ble innkalt et ekstraordinært innskudd etter tidligere årsmøtevedtak.
- Membran ved takhagen mot Stranden 73 i 3. etasje er byttet etter langvarige lekkasjer i næringsseksjoner.
- Vinduer på fasaden mot Stranden er malt med lift. Gjenstående arbeider inne på balkonger blir utført 2025.
- Rengjøre og olje treverk på balustrader. Dette arbeidet videreføres.

SAMEIET STRANDEN - G.NR 209 B.NR. 447

- Varmeanlegget er oppgradert med ny sirkulasjonspumpe, og stedvis ombygging av rør etter behov, for å gi en bedre varmeleveranse ut til områder der det er funnet feil.
- Det er utført nødvendig vedlikeholdsarbeid på ventilasjonsanlegg for næring.
- Det er montert nye vannmålere og sirkulasjonspumpe for sameiet i teknisk rom.
- Vinduer og dører har fått vedlikehold etter behov, som for eksempel justering, smøring og bytte av pakninger.

Planlagt vedlikehold 2025

Så lenge man har store kostnader med utskiftning av heiser, har styret valgt å være forsiktige med større planlagte forbedringer. Man gjør selvsagt normalt vedlikehold for å sikre at sameiets eiendeler beholder sin gode standard.

Den enkelte seksjonseier kan bidra til å holde vedlikeholdskostnadene nede ved for eksempel å sørge for at inngangsdørene er låst, samt passe på at man ved vedlikehold/oppussing setter opp beskyttelse av heisene. Vi har dessverre allerede hatt skader på gulvene til de nye heisene.

- Det er inngått avtale om å bytte heisen i Beddingen 2 i henhold til den vedtatte utbyttingsplanen fra årsmøtet i 2022.
- På varmeanlegget må det byttes en større blandeventil (Shuntventil) for å kunne levere riktig kapasitet for varmeanlegget.
- Det er satt av midler til vedlikehold av balustrader, tørt treverk har behov for renhold og behandling.
- Maling og vedlikehold av vinduer utvendig. Arbeid inne på balkonger gjenstår.
- Det vil bli utført noe flekkmaling i fellesarealer innvendig i bygget der det er nødvendig.
- Det blir utført fasadevask og maling etter behov utvendig på byggets to nederste etasjer.
- Det er satt av penger til et lite glasstak over inngangspartiet til Beddingen 26 og varmekabler i bakken i området rett foran døren.

3. FORRETNINGSFØRSEL

Bryggedrift AS er sameiets forretningsfører. Sameiet Stranden eier 0,22 % av aksjene i Bryggedrift AS. Alle som besitter bebygget eiendom på Aker Brygge har rett til og er forpliktet til å være aksjonær i Bryggedrift AS.

4. REGNSKAP 2024

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

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

Det fremlagte regnskapet viser et underskudd på kr 1 418 031,- inkl. mva. I henhold til tidligere årsmøtevedtak innbetales det årlig kr 529 530,- til forvaltningsfondet, hvilket kommer frem av resultatdisponeringen.

Som en følge av dette anbefaler styret at regnskapet gjøres opp ved at kr 1 947 561,- inkl. mva. innbetales av seksjonseierne og kr 529 530,- avsettes til sameiets forvaltningsfond. Fondsavsetningene består av allerede innbetalte fondsmidler via a konto innbetalinger i 2024.

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

SAMEIET STRANDEN - G.NR 209 B.NR. 447

5. FONDSOPPBYGGING

I tråd med tidligere vedtak, foreslår styret at oppbyggingen av sameiets forvaltningsfond fortsettes og at dette fremstår som egen post i budsjettet, dvs. med ca. kr 30 pr netto m². Fondet skal benyttes til finansiering av vedlikehold og oppgradering av eiendommen. Oppbyggingshastigheten er avhengig av hvor mye som belastes underveis.

Fondets størrelse pr 31.12.2024 er kr 2 019 104,-.

Det er styret som vedtar budsjettet, men det er årsmøtet som hvert år tar stilling til hvor stor del av det oppsparte beløp som skal avsettes til fond og hvor stort fondet skal være. Forvaltningsfondet er sameiets felles oppsparte midler til bruk som finansieringskilde for løpende forhold og til uforutsette utgifter i fremtiden. Fondet er ikke knyttet til den enkelte seksjon, men den enkelte seksjonseier har en andel i fondet som tilsvarer seksjonens eierbrøk. Fondet disponeres etter årsmøtets beslutninger.

6. YTRE MILJØ

Sameiet driver ikke virksomhet som forurensrer det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

7. LIKESTILLING

Sameiet har ingen ansatte. Styret har i perioden siden forrige årsmøte hatt fem medlemmer, en kvinne og fire menn.

Oslo, den 01.04.2025

Peter Strandberg
Styreleder

Ann Schumacher

Helge Jørgenvaag

Jan Gisle Majors

Geir Olav Hegerroll

Kari Guldteig
Forretningsfører



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543178184

Dokument

Sameiet Stranden - Styrets årsberetning til årsmøtet 2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-01 17:03:50 CEST (+0200) av Kari Guldteig (KG)
Ferdigstilt den 2025-04-02 22:19:45 CEST (+0200)

Underskriverne

Kari Guldteig (KG) Bryggedrift AS <i>kari.guldteig@bryggedrift.no</i> <i>Signert 2025-04-01 17:03:50 CEST (+0200)</i>	Peter Strandberg (PS) <i>peter.strandberg@marineglobal.com</i> <i>Signert 2025-04-01 20:08:41 CEST (+0200)</i>
Ann Schumacher (AS) <i>annschumacher221@gmail.com</i> <i>Signert 2025-04-02 22:19:45 CEST (+0200)</i>	Geir Olav Hegerroll (GOH) <i>goh@npro.no</i> <i>Signert 2025-04-02 12:42:38 CEST (+0200)</i>
Helge Jørgenvaag (HJ) <i>hjorgenvaag@awilhelmsen.no</i> <i>Signert 2025-04-02 08:27:11 CEST (+0200)</i>	Jan Gisle Majors (JGM) <i>gisle@edenseiendom.no</i> <i>Signert 2025-04-02 22:00:02 CEST (+0200)</i>

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



RESULTATREGNSKAP FOR SAMEIET STRANDEN

	Note	2024	2023
<u>Inntekter:</u>			
A konto innbetalinger fra sameierne	1	24 345 192	26 522 430
Innbetaling til forvaltningsfond	2	529 530	529 530
Sum inntekter		24 874 722	27 051 960
<u>Ordinære driftskostnader:</u>			
Ordinære driftskostnader	3	-26 361 623	-26 158 867
Sum driftskostnader		-26 361 623	-26 158 867
Driftsresultat		-1 486 901	893 093
<u>Finans:</u>			
Renteinntekter		68 870	48 084
Sum finans		68 870	48 084
Årets resultat		-1 418 031	941 177
<u>Disponering av resultat</u>			
Overført fra forvaltningsfond	2		1 800 000
Avsetning til forvaltningsfond	2	-529 530	-529 530
Tilbakebetaling til sameierne			-2 211 647
Innbetaling fra sameierne	1	1 947 561	
Sum disponering av resultat		1 418 031	-941 177



BALANSE FOR SAMEIET STRANDEN

	Note	31.12.24	31.12.23
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Aksjer i Bryggedrift AS		2 809	2 809
Sum anleggsmidler		2 809	2 809
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer på sameierne	4	2 042 921	986 026
Fordring på Bryggedrift AS			2 092 007
Forskuddsbetalte kostnader		66 793	95 394
Bankinnskudd		2 019 104	1 489 574
Sum omløpsmidler		4 128 819	4 663 001
SUM EIENDELER		4 131 628	4 665 810
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Forvaltningsfond	2	2 019 104	1 489 574
Andel aksjer i Bryggedrift AS		2 809	2 809
Sum Egenkapital		2 021 913	1 492 383
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Påløpne kostnader	5	742 983	585 890
Gjeld til Bryggedrift AS		976 678	
Gjeld til sameierne	6	390 053	375 890
Avregning sameierne			2 211 647
Sum kortsiktig gjeld		2 109 714	3 173 427
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		4 131 628	4 665 810

Oslo, 01.04.2025

Styret i Sameiet Stranden

Peter Strandberg - styreleder

Ann Schumacher

Geir Olav Hegerroll

Jan Gisle Majors

Helge Jørgenvaag

Kari Guldteig - Forretningsfører



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 0 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er gjort opp etter regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer:

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

Driftsinntekter og kostnader:

A konto-innbetalinger er kvartalsvise innbetalinger basert på budsjetterte felleskostnader. Driftskostnader kostnadsføres i det året de påløper.

Note 1 Avregning av fellesutgifter 2024

Avregningen er satt opp på bakgrunn av de foreslåtte disposisjonene i regnskapet.

A konto innbetalte felleskostnader	24 874 722
Faktiske felleskostnader inkl. finans (justert for fond)	26 822 283
Til disposisjon, innbetaling fra seksjonseierne	-1 947 561

Note 2 Forvaltningsfond

Det ble i budsjettet for 2024 budsjettert med innbetaling til forvaltningsfondet med kr 30,- pr. seksjonert kvadratmeter. Dette utgjør kr 529 530,- som er overført til sameiets forvaltningsfond.

	2024	2023
Inngående saldo pr 01.01.	1 489 574	2 760 044
Innbetalt til fond via a konto	529 530	529 530
Ekstraordinære innbetalinger		
Overføring fra forvaltningsfond		-1 800 000
Forvaltningsfond per 31.12.	2 019 104	1 489 574

Note 3 Godtgjørelse til styret og revisor

Styret	224 675
Revisor	9 375

Sameiet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Note 4 Fordringer på sameierne

Denne posten består av kundefordringer og avregningen 2024.

Note 5 Påløpne kostnader

Dette er kostnader som vedrører avsetning til fjernvarme, strøm, vedlikehold samt styrekostnader.

Note 6 Gjeld til sameierne

Dette er forskuddsbetalte felleskostnader for 1. kvartal 2025.



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543178247

Dokument

Sameiet Stranden - Årsregnskap 2024
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-01 17:05:46 CEST (+0200) av Kari
Guldteig (KG)
Ferdigstilt den 2025-04-02 22:14:37 CEST (+0200)

Underskriverne

Kari Guldteig (KG) Bryggedrift AS kari.guldteig@bryggedrift.no Signert 2025-04-01 17:05:46 CEST (+0200)	Peter Strandberg (PS) peter.strandberg@marineglobal.com Signert 2025-04-01 19:55:11 CEST (+0200)
Ann Schumacher (AS) annschumacher221@gmail.com Signert 2025-04-02 22:14:37 CEST (+0200)	Geir Olav Hegerroll (GOH) goh@npro.no Signert 2025-04-02 12:42:03 CEST (+0200)
Helge Jørgenvaag (HJ) hjorgenvaag@awilhelmsen.no Signert 2025-04-02 08:29:08 CEST (+0200)	Jan Gisle Majors (JGM) gisle@edenseiendom.no Signert 2025-04-02 12:38:58 CEST (+0200)

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



SAMEIET STRANDEN
 FAKTISK 2024
 ALLE TALLEKS. MVA

	TOTALT ALLE NIVÅER		TOTALT NIVÅ 1		TOTALT NIVÅ 2		TOTALT NIVÅ 3									
	FAKTISK 2024	BUDSIETT 2024	FAKTISK 2023	AVVIK B24-F24	FAKTISK 2024	BUDSIETT 2024	FAKTISK 2023	AVVIK B24-F24	FAKTISK 2024	BUDSIETT 2024	FAKTISK 2023	AVVIK B24-F24				
Forvaltning	2 275 318	2 044 248	1 733 712	-231 070	354 837	346 522	326 405	-8 315	32 726	32 726	30 680	0	1 887 755	1 665 000	1 376 627	-222 755
Bygningsmessig generellt	2 078 051	1 635 124	1 544 143	-442 926	63 584	85 517	86 310	21 933	28 473	27 408	25 838	-1 065	1 985 994	1 522 200	1 431 996	-463 794
Brannvern	446 079	356 854	409 137	-89 224	1 261	5 435	5 217	4 174	408 773	341 420	383 479	-67 354	36 045	10 000	20 441	-26 045
Elektroanlegg	989 225	1 284 469	1 243 413	295 244	76 620	56 599	42 316	-20 021	622 186	702 870	704 675	80 684	290 419	525 000	496 422	234 581
VVS-anlegg	2 371 270	1 343 782	1 225 682	-1 027 488	137 887	203 106	173 674	65 219	181 964	150 675	169 743	-31 289	2 051 419	990 000	882 265	-1 061 419
P-oppganger/økonomigater	351 559	338 284	335 601	-13 275	351 559	338 284	335 601	-13 275	0	0	0	0	0	0	0	0
Renhold	387 444	373 874	367 154	-13 570	28 598	36 874	39 325	8 276	0	0	0	0	358 846	337 000	327 829	-21 846
Energi forbruk	2 945 407	4 031 669	3 736 041	1 086 762	232 027	321 669	264 130	89 641	0	0	0	0	2 713 380	3 710 000	3 471 911	996 620
Vannforbruk	765 201	439 228	468 879	-325 973	54 383	39 228	53 921	-15 156	0	0	0	0	710 817	400 000	414 959	-310 817
Avfallshåndtering	667 738	728 017	670 804	60 280	60 586	69 826	61 228	9 240	607 151	658 192	609 576	51 040	0	0	0	0
Sikkerhet/overvåking	1 689 681	1 414 530	1 390 572	-275 151	1 285 716	1 210 265	1 141 812	-75 451	212 687	204 265	170 003	-8 422	191 279	0	0	0
Utendørsinstallasjoner/anlegg	771 206	765 760	886 410	-5 446	737 013	730 760	853 498	-6 252	0	0	0	0	34 194	35 000	32 912	806
Sum drift og vedlikehold	13 462 860	12 711 592	12 277 836	-751 269	3 029 233	3 097 562	3 057 032	68 329	2 061 235	2 084 830	2 063 313	23 595	8 372 393	7 529 700	7 157 491	-843 193
Oppgraderinger / påkostninger	5 008 172	4 345 385	6 594 462	-662 786	344 825	243 253	146 352	-101 572	49 481	102 133	51 150	52 652	4 613 866	4 000 000	6 396 960	-613 866
Administrasjonspåkost	602 121	622 715	543 035	20 594	49 427	49 427	47 858	0	0	0	0	0	552 693	573 287	495 177	20 594
Andre sameieposter	445 568	526 784	-1 333 526	81 216	-3 092	-2 746	-2 972	346	0	0	0	0	448 660	529 530	-1 330 554	80 870
Sum felleskostnader	21 794 039	20 250 724	19 815 519	-1 543 315	3 775 230	3 734 019	3 574 675	-41 211	2 143 441	2 219 688	2 145 143	76 247	15 875 368	14 297 017	14 095 701	-1 578 351
+ merverdiavgift	5 028 244	4 623 998	5 024 794	-404 246	918 584	905 954	870 735	-12 630	535 860	554 922	541 983	19 062	3 573 800	3 163 122	3 612 076	-410 678
Sum totale kostnader	26 822 283	24 874 722	24 840 314	-1 947 561	4 693 814	4 639 973	4 445 411	-53 841	2 679 301	2 774 610	2 687 126	95 309	19 449 168	17 460 139	17 707 777	-1 989 028



RSM Norge AS

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

Til årsmøtet i Sameiet Stranden

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stranden som viser et underskudd på NOK 1 418 031. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

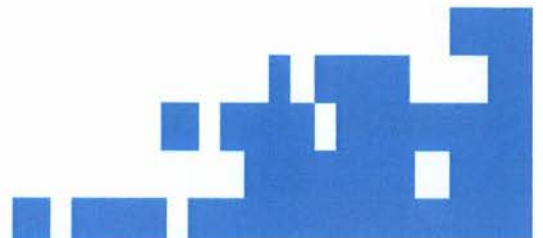
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025
RSM Norge AS

Marius Gjengstø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Gjengstø, Marius

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2359795

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-03 16:56:58 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Sak 4 – Vedtektsendring

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

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

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

Det foreslås å legge til følgende punkt til sameiets vedtekter:

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

Forslag til vedtak:

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

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

Sameiet Stranden – valgkomitéens innstilling til årsmøtet 29.04.2025

Forslag til valg av styreleder.

Peter Strandberg	Foreslås valgt for 2 år	Bolig (gjenvalg)
------------------	-------------------------	------------------

Forslag til valg av styremedlemmer.

Jan Gisle Majors	Foreslås valgt for 2 år	Bolig (gjenvalg)
Helge Jørgenvaag	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)
Geir Olav Hegerroll	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)

Forslag til valg av varamedlemmer.

Kitty Nyskog Sætre	Foreslås valgt for 2 år	3. varamedlem – Bolig (ny)
Kåre Tronslien	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)
Bjørge Aarvold	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)

Det er en ubesatt rolle som 1. varamedlem fra bolig, og valgkomitéen oppfordrer en kandidat til å melde seg.

Valgkomité

Valgkomitéen ber kandidater om å melde seg før eller på årsmøtet.

Styrehonorar

Valgkomitéen forslår uendret styrehonorar på kr 200 000,- hvor styret selv foretar fordelingen mellom styreleder og styremedlemmer.

Oslo, 7. april 2025

Jorun Pedersen

Inger Egeberg Sogstad

SAMEIET STRANDEN G.NR 209 B.NR 447

FULLMAKTSSKJEMA

Seksjonseier :

Seksjonsnr. :

Leilighetsnr.:

Adresse :

Undertegnede gir fullmakt til å møte og avgi stemme på ordinært årsmøte i Sameiet Stranden 29. april 2025 kl. 18:00.

Navnet til fullmektig med blokkbokstaver

for mine/våre seksjon/seksjoner i Sameiet Stranden.

Sted/Dato _____

Underskrift (gjentas med blokkbokstaver)

Fullmakt kan gis til:
Styreleder Peter Strandberg
Eller til en annen som møter på årsmøtet.

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

SAMEIET STRANDEN

PROTOKOLL

Det ble avholdt årsmøte i Sameiet Stranden tirsdag 29. april 2025 kl. 18.00. Møtet ble avholdt i Thon Hotels Vika Atrium i Munkedamsveien 45 i Oslo.

Styrets leder Peter Strandberg ønsket velkommen og åpnet møtet.

SAK 1 – KONSTITUERING

- Det møtte 27 seksjonseiere som inklusive fullmakter til sammen representerte 35 av totalt 135 seksjoner. Således var 26 % av seksjonene representert. Fra forretningsfører møtte Stein Egil Mangseth og Kari Guldteig.
- Peter Strandberg ble valgt til møteleder og Ann Schumacher ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- Det fremkom ingen spørsmål til innkallingen og dagsorden og disse ble således godkjent.

SAK 2 – STYRETS ÅRSBERETNING

Styrets leder gikk gjennom styrets årsberetning.

Vedtak:

Styrets årsberetning ble tatt til etterretning.

SAK 3 – ÅRSREGNSKAP 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Det fremlagte regnskapet viser et underskudd på kr 1 418 031,- inkl. mva. I henhold til tidligere årsmøtevedtak innbetales årlig kr 529 530,- til forvaltningsfondet, hvilket fremkommer av resultatdisponeringen.

Som en følge av dette anbefaler styret at regnskapet gjøres opp ved at kr 1 947 561,- inkl. mva. innbetales av seksjonseierne og kr 529 530,- avsettes til sameiets forvaltningsfond.

Fondsavsetningene består av allerede innbetalte og utbetalte fondsmidler via a konto innbetalinger i 2024, jamfør tidligere årsmøtevedtak.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 med resultatdisponeringer ble enstemmig vedtatt.

SAK 4 – VEDTEKSENDRING

Det foreslåtte tillegget i sameiets vedtekter, for å ha samsvar med eierseksjonslovens regler om hyblifisering, ble gjennomgått.

Forslag til vedtak:

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

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SAMEIET STRANDEN

PROTOKOLL

SAK 5: GODKJENNELSE AV STYREHONORAR

Honorar til styret:

Valgkomitéen foreslår uendret styrehonorar på kr 200 000,-

Praksis i styret i Sameiet Stranden er at styret selv foretar fordelingen mellom styreleder og styremedlemmer.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Honorar til valgkomitéen

Det ble foreslått kr 10 000,- til valgkomitéen.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SAK 6: VALG AV NYE STYREMEDLEMMER

Forslag til valg av styreleder:

Peter Strandberg	Foreslås valgt for 2 år	Bolig (gjenvalg)
------------------	-------------------------	------------------

Vedtak:

Petter Strandberg ble valg til styreleder iht. forslag.

Forslag til valg av styremedlemmer:

Jan Gisle Majors	Foreslås valgt for 2 år	Bolig (gjenvalg)
Helge Jørgenvaag	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)
Geir Olav Hegerroll	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)

Vedtak:

Forslaget til styremedlemmer iht. forslag ble vedtatt.

Forslag til varamedlemmer:

Kitty Nyskog Sætre	Foreslås valgt for 2 år	3. varamedlem – Bolig (ny)
Kåre Tronslien	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)
Bjørge Aarvold	Foreslås valgt for 2 år	Næring (gjenvalg)

Det var en ubesatt rolle som 1. varamedlem fra bolig. Randi Frønsdal Brustad meldte seg som kandidat i årsmøtet.

Vedtak:

Forslaget til varamedlemmer iht. forslag ble vedtatt.

SAMEIET STRANDEN

PROTOKOLL

Etter valg har Sameiet Stranden følgende styre:

Peter Strandberg	Styreleder	Bolig	På valg i 2027
Jan Gisle Majors	Styremedlem	Bolig	På valg i 2027
Ann Schumacher	Styremedlem	Bolig	På valg i 2026
Helge Jørgenvaag	Styremedlem	Næring	På valg i 2027
Geir Olav Hegerroll	Styremedlem	Næring	På valg i 2027
Randi Frønsdal Brustad	1. Varamedlem	Bolig	På valg i 2027
Knut Jørgensen	2. Varamedlem	Bolig	På valg i 2026
Kitty Nyskog Sætre	3. Varamedlem	Bolig	På valg i 2027
Bjørge Aarvold	Varamedlem	Næring	På valg i 2027
Kåre Tronslien	Varamedlem	Næring	På valg i 2027

SAK 7: VALG AV VALGKOMITE

Følgende kandidater meldte seg til valgkomitéen i årsmøtet.

- Inger Egeberg Sogstad (gjenvalg)
- Angelique Høivang Tangen (ny)

Vedtak:

Inger Egeberg Sogstad og Angelique Høivang Tangen ble valgt til valgkomité for ett år.

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

Oslo, 29.04.2025

Peter Strandberg
Møteleder

Ann Schumacher



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545562099

Dokument

Sameiet Stranden - Protokoll fra årsmøte 29.04.2025

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2025-04-30 09:55:33 CEST (+0200) av Kari
Guldteig (KG)

Ferdigstilt den 2025-05-05 14:18:07 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari Guldteig (KG)

Bryggedrift AS

kari.guldteig@bryggedrift.no

Underskriverne

Peter Strandberg (PS)

peter.strandberg@marineglobal.com

Signert 2025-05-05 14:18:07 CEST (+0200)

Ann Schumacher (AS)

annschumacher221@gmail.com

Signert 2025-04-30 11:35:46 CEST (+0200)

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



Sameiet Stranden

VEDTEKTER

vedtatt i konstituerende sameiermøte 05.12.1990
med senere endringer.
Senest revidert i årsmøte 29.04.2025

§ 1

Navn

(1) Sameiets navn er **Sameiet Stranden**.

§ 2

Eiendommen

(1) Eiendommen gnr. 209, bnr. 447 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens arealer.

(2) Tomten og alle deler av bebyggelsen, herunder kommunikasjonsarealer og tak -og terrasseflater, er fellesarealer. Enkelte seksjonseiere alene eller sammen med andre seksjonseiere har enerett til å bruke enkelte bestemte deler av fellesarealene. Om dette er det fastsatt et eget bruksreglement som er en del av sameievedtektene og vedlegges disse (vedlegg 1).

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

§ 3

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

(2) Det må ikke foretas noen form for inngrep i bygningskonstruksjonen, herunder fasader, delevegger o.l. uten styrets skriftlige godkjenning. Hvis et inngrep påvirker felles tekniske installasjoner som betjener flere sameier/eiendommer på Aker Brygge skal skriftlig godkjenning innhentes fra styret i sameiet ved Bryggedrift. Med felles tekniske installasjoner menes for eksempel røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg og brannvarslingsanlegg. Styret ved Bryggedrift skal konfereres hvis det er usikkert om et planlagt tiltak skal godkjennes av styret ved Bryggedrift eller ikke.

Uten skriftlig tillatelse fra sameiestyret må det ikke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på andre måter foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesarealer (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig tillatelse fra sameiestyret. Uten skriftlig samtykke fra sameiestyret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, f.eks. ved utskifting av vindusglass el. Det samme gjelder glass i innvendige vegger og fasader mot fellesarealer.

Uten styrets skriftlige godkjenning kan seksjonseier heller ikke foreta ombyggingsarbeider som medfører pigging i betong som er til vesentlig belastning for øvrige seksjonseiere. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Det forutsettes at seksjonseier iverksetter nødvendige tiltak for å redusere belastningen for de øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder foretar behørig varsling.

Ved ombygging må det ikke velges løsninger som medfører økt belastning i form av støy, lukt eller tilsmussing for øvrige seksjonseiere. Ved bruk av personheiser til frakt av byggematerialer kan styret pålegge seksjonseier kostnader til å utbedre eventuelle skader som oppstår og nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.

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

(4) Det er ikke adgang til å drive serveringsvirksomhet i andre seksjoner enn snr. 131, 137 og 138.

I serveringsseksjonene snr. 137 og 138 skal det ikke drives næringsvirksomhet i tiden 0100-0800 og ikke uteservering i tiden kl. 0000-0800.

Begrensningene i foranstående avsnitt gjelder ikke for serveringsseksjon snr. 131.

For de øvrige næringsdrivende gjelder ingen andre begrensninger i åpningstidene enn dem som fastsettes i lukningsvedtektene eller andre offentlige forskrifter, men de er forpliktet til å holde åpent den minimum åpningstid som fastsettes av markedsforeningen eller tilsvarende sammenslutning på Aker Brygge.

(5) Ved opprettelsen av sameiet er det forutsatt at enkelte deler av fellesarealene utelukkende skal brukes av eierne av boligseksjonene, mens andre deler av fellesarealene utelukkende skal brukes av eierne av næringsseksjonene. Det skal ikke svares vederlag til sameiet for disse bruksrettighetene. Om slike særrettigheter til deler av fellesarealene er det som nevnt i § 2 fastsatt et bruksreglement som vedlegges sameievedtektene og som anses som en del av disse., jf. vedlegg 1 Opphevelse av eneretter til fellesareal som tilstås seksjonseiere i bruksreglementet forutsetter samtykke fra eieren(e) av seksjonen som innehar rettigheten.

I de tilfeller hvor det etableres felles bruk av areal i de enkelte bruksenheter til tekniske anlegg eller lignende, kan arealene, så lenge de tjener til felles bruk, anses som fellesarealer hva angår drifts- og vedlikeholdsutgifter som oppstår på arealene, jf § 5 (1). Ingen deler av fellesarealene kan innlemmes i bruksenheter eller gjøres til bruksenheter i nye seksjoner uten at dette er godkjent av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Dersom det er nødvendig for en seksjonseier eller en gruppe av seksjonseiere å foreta installasjon av teknisk anlegg i eller på fellesarealer, kan dette ikke gjøres uten at det på forhånd er godkjent av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dette gjelder også fellesarealer som en eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke.

Planer om å installere tekniske anlegg i eller på fellesarealer må på forhånd godkjennes skriftlig av minst 4/5-deler av de seksjonseiere som berøres av installasjonen.

Uten skriftlig samtykke fra eieren av snr. 1 må det ikke foretas utbygging eller plassering av nye tekniske anlegg på taket over 8. etasje i Blokkene 93 og 94 eller på mellombygningen mellom Blokkene 92 og 93. Bare driftspersonell som utfører nødvendig drift og vedlikehold av bygning eller tekniske anlegg har rett til å oppholde seg på disse takene.

Uten skriftlig samtykke fra eierne av snr. 131, 137 og 138 kan retten til å drive uteservering ikke fratras dem, jfr. bruksreglementet pkt. 2.1.

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

(7) Årsmøtet kan vedta husordensregler med vanlig flertall. Husordensreglene må ikke begrense den naturlige og forutsatte bruk av bruksenhetene eller av fellesarealer som sameierne i sameievedtektene eller bruksreglementet er gitt spesiell rett til å bruke.

§ 4

Ansvar for fellesutgifter

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

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

§ 5

Fordeling av fellesutgifter

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

(2) Ved opprettelsen av sameiet ble det besluttet at en del av eiendommens kostnader skal fordeles forskjellig mellom seksjonene avhengig av hvilket bruksområde seksjonen tilhører. Denne ulikhet er basert på en vurdering av hvordan de forskjellige bruksområder påvirker eller forårsaker de enkelte utgiftselementer og i en viss utstrekning en forutsetning om de enkelte seksjonseieres interesse av å opprettholde standard og verdi innenfor de samme bruksområder. For andre utgiftselementers vedkommende skal kostnadene fordeles etter sameiebrøkene eller etter beregnet gulvareal. Bruksområder kan være boliger, butikker, restauranter og kontorer. Dersom bruksområdet for en seksjon endres, skal styret ta opp spørsmålet om endring av fordelingen tilsvarende.

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

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

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

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

(7) Dersom virksomheten i en seksjon ved brudd på regler gitt av sameiet, regler sameiet har tiltrådt, eller ved brudd på offentlige regler og forskrifter, tross skriftlig varsel fra sameiets styre ikke har bragt forholdet til opphør innen en av styret nærmere fastsatt frist, er styret ved alminnelig flertallsbeslutning bemyndiget til å belaste seksjonseieren for faktiske påløpne direkte eller indirekte kostnader forbundet med å bringe forholdet til opphør. Kostnadene vil bli tillagt seksjonseierens del av felleskostnadene. Unnlattelse av å betale disse vil kunne medføre pålegg om tvangssalg.

§ 6

Betaling av andel av fellesutgifter

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

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

(3) Det skal ved eierskifte og bortleie betales innflyttingsgebyr fastsatt årlig av styret. Med bortleie menes både utleie og eventuelt videre fremleie. Seksjonseier er ansvarlig for betaling av innflyttingsgebyr ved bortleie (utleie og fremleie).

§ 7

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

§ 8

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

§ 9

Sameiets panterett for seksjonseierne økonomiske forpliktelser

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

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

§ 10

Styret

(1) Styret i sameiet skal bestå av 5 medlemmer med 5 varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges i årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmene etter innstilling av følgende grupper sameiere:

1. Eierne av boligseksjonene innstiller på 3 styremedlemmer med 3 varamedlemmer, 1., 2. og 3. varamedlem.
2. Eierne av næringsseksjonene i 2. etasje og høyere etasjer innstiller på 1 styremedlem og 1 varamedlem.
3. Eierne av næringsseksjonene i 1. etasje innstiller på 1 styremedlem og 1 varamedlem.

Årsmøtet velger styrets leder i særskilt valg.

Styremedlem tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

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

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

§ 11

Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum
- f) fastsetting av vedtekter og endring av disse, jf esl. § 27 annet ledd.
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 12

Inhabilitet i årsmøtet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 13

Eierseksjonsloven - Tvister

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

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

§ 14

Rettigheter og forpliktelser utenfor sameiet

Som følge av det nære tilknytnings- og avhengighetsforhold som eiendommene på Aker Brygge har til hverandre, har sameiet inngått en overenskomst med eierne av andre eiendommer på Aker Brygge. Overenskomsten, som er kalt «overenskomst om symbiose», vedlegges sameievedtektene som vedlegg 3. Den inneholder bestemmelser om bl.a. adkomst til, bruk av og eiendomsrett til felles tekniske anlegg, ansvar for vedlikehold av tekniske anlegg og rom de befinner seg i og sameiernes forpliktelser til å bære en forholdsmessig del av omkostningene ved drift og vedlikehold av utearealene.

§ 15

Sanksjoner

Enhver seksjonseier er ansvarlig for tap, skade eller utgifter som påføres sameiet eller øvrige seksjonseiere av leietagere, besøkende eller andre vedkommende er ansvarlig for.

Dersom sameiets husordensregler brytes, kan styret ilegge gebyr for overtredelse. Størrelsen på gebyret fastsettes på årsmøte og gjelder inntil størrelsen endres på et senere årsmøte. Utgifter til fjerning av avfall, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesarealer etter skriftlig varsel vil belastes den angjeldende seksjonseier. Utgifter sameiet eller Bryggedrift måtte få i forbindelse med andre overtredelser vil også være for vedkommende seksjonseiers regning. Det vises for øvrig til eierseksjonslovens regler om fravikelse.

* * * *

Vedleggsliste:

Vedlegg 1:	Bruksreglement
Vedlegg 2:	Oversikt over prinsippene for fordeling av fellesutgiftene mellom seksjonene (med bilag)
Vedlegg 3:	Overenskomst om symbiose

BRUKSREGLEMENT

for

Sameiet Stranden

Nærværende bruksreglement er opprettet i forbindelse med oppdelingen av gnr. 209, bnr. 447 i Oslo i eierseksjoner og inneholder de forutsetninger som er lagt til grunn ved opprettelsen av eierseksjonssameiet, jf. sameievedtektenes § 3, nemlig å fordele rettigheter og plikter vedrørende en del av fellesarealer etter naturlig bruk.

Fellesarealer er alle arealer som ikke ligger innenfor grensene til noen bruksenhet og omfatter således også tomten og tak -og terrasseflater, utvendig vegger og fasader, jfr. sameievedtektenes § 2, 2. ledd. Bruksreglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer. Tegninger for de aktuelle plan vedlegges bruksreglementet (underbilag 1).

Bruksreglementet ble sist revidert i årsmøte 11.04.2019.

1. Rettigheter for eierne av boligseksjoner

- 1.1 Boligseksjonseierne har enerett til å bruke de takterrasser og balkonger som tilligger deres bruksenheter. Terrassene og balkongene er inntegnet på plantegninger for plan 3-10.

Denne bestemmelsen kan ikke endres av årsmøtet uten skriftlig samtykke fra de berettigede seksjonseiere, jfr. sameievedtektenes § 3.

- 1.2 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke inngangspartier med trapper og heiser og adkomster til disse slik:

Inngang A: Boligeierne i Blokk 91.

Inngang B: Boligeierne i Blokk 93 og de deler av Blokkene 92 og 94 som naturlig sokner til inngang B.

Eneretten deles med eierne av næringsseksjonene 49 og 50 (70 og 71) etter nærmere angitte regler, jfr. pkt. 2.3.

Fortsettelsen av trapp B fra plan 3 til planene P01, K1, K2 og K3 omfattes ikke av eneretten.

Inngang E: De boligeierne i Blokk 94 som naturlig sokner til inngang E.

Inngang F: De boligeierne i Blokk 92 som naturlig sokner til inngang F.

Inngang G: Boligeierne i Blokk 93.

Inngangspartiene er vist på plantegningene.

- 1.3 Eierne av samtlige boligseksjoner har enerett til å bruke hagen på taket i Blokk 95, plan 3, (heretter kalt felleshagen) og nødvendige adkomster til denne med de rettigheter og begrensninger som ellers følger av bruksreglementet.
- 1.4 Eierne av boligseksjonene i Blokk 91 har enerett til å bruke liten hage på plan 3 i blokk 91 og bro fra Blokk 91 til 92 med gjennomgang til felleshagen.
- 1.5 Eierne av boligseksjonene i Blokk 93 har enerett til å bruke broen fra Blokk 93 til felleshagen.
- 1.6 Innkastene til avfallsanlegget skal brukes slik:
- Innkast A:** Boligeierne i Blokk 91.
- Innkast B:** Alle i Blokkene 92 og 93 og de boligeierne i Blokk 94 som sokner til inngang B.
- Innkast E:** Boligeierne i Blokk 94 som sokner til oppgang E.
- 1.7 (i) Som en presisering av vedtektenes § 3 er eier av boligseksjon, uten styrets skriftlige forhåndsgodkjennelse, ikke berettiget til å dele en boligseksjon i to eller flere boenheter, eller på annen måte iverksette tiltak som endrer seksjonens karakter av bolig.
- (ii) Eier av boligseksjon kan ikke bedrive korttidsutleie av boligseksjon med mer enn totalt 60 døgn pr. kalenderår. Skulle eierseksjonsloven eller annen bestemmelse gi mulighet for å sette et lavere tak på antall slike utleiedøgn, skal slikt lavere tak komme til anvendelse. Alle leietagere av boligseksjon må skriftlig tiltre sameiets husordensregler, jf. også vedtektenes § 2 pkt. 3.

2. Rettigheter for eierne av næringsseksjoner

- 2.1 Eierne av snr. 131, 137 og 138 har enerett til å drive uteservering på de områder utenfor bruksenhetene som er inntegnet på plantegning for plan 1.
- Denne bestemmelsen kan ikke endres av årsmøtet uten skriftlig samtykke fra de berettigede seksjonseiere, jfr. sameievedtektenes § 3.
- 2.2 Eieren av snr. 124 har enerett til å drive næringsvirksomhet på det uteområdet utenfor hans seksjon som er inntegnet på plantegning for plan 1.
- 2.3 Eierne av næringsseksjonene i plan 2-6 (unntatt seksjonseierne i plan 2 i Blokk 91) har enerett til å bruke trapper og heiser i inngangsparti D.
- Eierne av næringsseksjonene 49 og 50 (70 og 71) har sammen med boligeierne, jfr. pkt. 1.2, enerett til å benytte inngangsparti B med heis og adkomst for bl.a. følgende forhold:
- *Nødvendig transport for funksjonshemmede.*
 - *Nødvendig transport i forbindelse med flytting.*
 - *Nødvendig transport av materiell som er av en slik størrelse eller vekt at det ikke kan transporteres via trapp.*
- 2.4 Eierne av næringsseksjonene i plan 1-6 har enerett til å bruke vareheisen i

Blokk 95. Eierne av næringsseksjonene i plan 1, eieren av snr. 123 i plan 2 i Blokk 93 og eierne av snr. 120 i plan 2 i Blokk 91 har enerett til å bruke adkomstene I og J i Blokk 92.

- 2.5 Eierne av næringsseksjonene i Blokk 92 og eieren av snr. 134 har enerett til å bruke toalettene i fellesarealene bak snr. 127 og 128.
Eieren av snr. 137 har enerett til å bruke toaletter og garderobe bak snr. 137.
Eieren av snr. 138 har enerett til å bruke toaletter og garderobe bak snr. 135 og 136.
- 2.6 Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklameskilt for egen virksomhet på bygningens fasader utenfor egen bruksenhet. Det skal ikke svares vederlag til sameiet for utøvelse av denne retten.

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

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

Dersom styret i et nærliggende sameie eller eieren av en nærliggende eiendom på Aker Brygge finner at et oppsatt skilt, emblem, logo e.l. er til sjenanse for eiere eller brukere av deres eiendom, kan det klage til styret i Bryggedrift AS, som eventuelt kan kreve skiltet, emblemet eller logoen fjernet, eller utformingen eller plasseringen endret. En næringsdrivende eller et sameiestyre kan i tvilstilfelle forelegge planene om oppsetting av skilt, emblemer eller logoer for styret i Bryggedrift AS til bindende forhåndsuttalelse.

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

- 2.7 Det som er bestemt i pkt. 2.6 gjelder også for oppsetting av utvendige markiser, dekorasjoner ol. i plan 1 og 2 og forøvrig ethvert tiltak som medfører endring av fasaden.

Eierne av bolig -og næringsseksjoner i plan 3-6 kan montere markiser. De er i så tilfelle forpliktet til å følge der retningslinjer som har utarbeidet for oppsettingen.

- 2.8 Når offentlig tillatelse er nødvendig for iverksettelse av tiltak i pkt. 2.6 og 2.7, må seksjonseieren innhente tillatelsen før tiltaket iverksettes.

3. Vederlag for enerett til bruk

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

4. Vedlikehold og renhold

Den enkelte seksjonseier har plikt til å renholde og vedlikeholde fellesarealer som han alene har enerett til å bruke. Renholdet og vedlikeholdet omfatter bare innvendige flater.

Seksjonseiere som har enerett til å bruke uteområdene, jfr. pkt. 2.1 og 2.2, har plikt til å renholde og vedlikeholde disse områder og til å dekke eventuelle ekstraomkostninger som bruken medfører for Bryggedrift AS.

5. Ansvar for at rettighetene respekteres

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

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

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

6.2 En seksjonseier kan for sin eiertid leie eller låne bort sin enerett til bruk av fellesarealene. Utleie eller utlån kan skje til andre sameier eller til utenforstående.

Retten til utleie og utlån gjelder ikke når eneretten til bruk skal utøves sammen med andre og heller ikke retten til å bruke fasader og vegger til reklame ol. etter pkt. 2.6 og 2.7.

7. Rømningsveier over fellesarealer med enerett til bruk

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

Fordeling av fellesutgifter i

Sameiet Stranden

Nærværende vedlegg til sameievedtektene inneholder:

1. Oversikt over hvordan de enkelte utgiftselementer er henført til utgiftsgruppene A, B, C, D, E, F, G og H (underbilag a)
2. Oversikt over fordelingsprinsippene (se nedenfor)
3. Prosentvis fordeling av de enkelte utgiftsgrupper på de enkelte seksjoner (underbilag d)

Ad 2. Fordelingsprinsippene

Utgiftene i de enkelte utgiftsgruppene fordeles slik:

Utgiftsgruppe A: Fordeles mellom samtlige seksjoner etter beregnet gulvareal, inkl. fellesarealer som den enkelte seksjonseier alene har enerett til å bruke (underbilag b). For boligseksjonene er fellesarealer som den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke ikke medregnet

Utgiftsgruppe B: Fordeles mellom samtlige seksjoner etter vektning av årsak, standard og verdi (underbilag c)

Utgiftsgruppe C: Fordeles mellom samtlige seksjoner etter sameiebrøkene (fremgår av oppdelingsbegjæringen)

- Utgiftsgruppe D: Fordeles mellom boligseksjonene etter bruksenhetenes arealer
- Utgiftsgruppe E: Fordeles mellom serveringsseksjonene etter bruksenhetenes arealer
- Utgiftsgruppe F: Ledig for eventuelle nye utgiftselementer
- Utgiftsgruppe G: Fordeles mellom næringsseksjonene etter vektning av årsak, standard og verdi (underbilag c)
- Utgiftsgruppe H: Fordeles mellom samtlige seksjoner etter vektning av årsak, standard og verdi med ekstra belastning på serveringsseksjonene

Ad 3. Prosentvis fordeling mellom seksjonene

Underbilag d viser den prosentvise fordelingen av de enkelte utgiftsgrupper på seksjonene når man benytter fordelingsprinsippene i pkt. 2 på utgiftselementene i underbilag a (pkt. 1).

Særskilt intern vektning av boligseksjonene

Når boligseksjonene skal bære noen del av utgiftene i en utgiftsgruppe (A, B, C, D og H), foretas det særskilt intern vektning etter bruksenhetenes arealer etter følgende skala:

Inntil 100 m ² :	100%
101 - 150 m ² :	85%
Over 150 m ² :	75%

* * *

Følgende oversikter er underbilag til nærværende vedlegg:

Underbilag a - Oversikt over hvordan de enkelte utgiftselementer er henført til de forskjellige utgiftsgrupper.

Underbilag b - Oversikt over arealer

61

Underbilag c - Oversikt over faktorer som brukes ved vekting av utgifter etter årsak, standard og verdi.

Underbilag d - Oversikt over prosentvis fordeling mellom seksjonene av utgiftene i utgiftsgruppene

1197v

DEFINISJON AV UTGIFTSGRUPPER

KONTO	UTGIFTSSELEMENT	UTGIFTSGRUPPE
4001	Eiendomskatt	C
4002	Revisjon	B
4003	Forretningsførsel	B
4011	Forsikring ansvar	C
4012	Forsikring bygninger	C
4013	Forsikringsskader	C
4014	Egenandel forsikring	C
4091	Kjellerboder	D
4092	Feieavgift	D
4093	Leieinntekter fellesareal	C
4099	Diverse	B
4101	Driftspersonell	B
4102	Driftspersonell MVA fritt	B
4103	Innleide tjenester	B
4104	Innleide tjenester MVA fritt	B
4105	Inspeksjon/tilstandskontroll	B
4106	Vaktmestertjenester	B
4111	Forbruksmaterieil	B
4112	Skilting/Lysreklame	B
4114	Dokumentasjon	B
4201	Brannvarsling/slukkingsuts./Luker	B
4202	Sprinkleranlegg	B
4211	Intercom/Porttelefon/samband	A
4212	ITV	B
4213	FDV-anlegg	B
4214	SD-anlegg	B
4215	Adgangskontroll	A
4216	Sikkerhetsvakt (nivå 1)	H
4216	Sikkerhetsvakt (nivå 3)	D
4217	Nødstrømsystemer	A
4218	Kontrollrom (leie, personell etc.)	B
4219	Beredskap/Sikkerhetstjenester	B
4301	Renovasjon	B
4311	Tilsynsrenhold	B
4312	Fast renhold	B
4314	Fasaderenhold	B
4401	Strømforbruk	B
4402	Fjernvarme	B
4501	Kuldeanlegg	G
4502	Varmeanlegg	A
4503	Ventilasjonsanlegg	B
4504	Heiser/rulletrapper	B
4505	Automatdører	B
4506	Svømmebasseng/felles boliginstallasjoner	D
4507	TV/Radio	D
4508	Hovedtavler	A
4509	Vinduspussesystemer	B
4601	Kloakk/grunn.v.pumper/fettutskiller (nivå 1)	B
4601	Kloakk/grunn.v.pumper/fettutskiller (nivå 2)	E
4602	Vannforbruk	B
4603	Sanitæranlegg	B
4604	Kjøkkenavtrekk	E
4701	Kaier/utendørsbelegg-installasjoner	B
4702	Fontener	B
4703	Plantestell	A
4704	Offentlige toaletter	G
4705	Feieng kveld/helg	H
4706	Maskinell feiing/snørydding	B
4707	P.oppagnger/økonomigater	B
4711	Busslomme	A
4712	Refusjon fra Oslo kommune	B
4713	Vaktmestersentral	B
4801	Glasshall KB 1/Fond	F
4802	Glasstak VH/TB	A
4803	Fasade/tak	A
4804	Innvendig bygningsteknisk	A
4805	Skyways/felles takterasse	D

BRUKSENHETENS BEREGNEDE AREALER
SAMEIET STRANDEN

Kontor	4.694 kvm
Forretning	921 kvm
Restaurant	864 kvm
Boliger	11.672 kvm
Sum	<u>18.151 kvm</u> =====

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

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

Vedlegg 2
underbilag c, s. 2

Faktorer til bruk ved fordeling av utgifter etter utgiftsgrupper

Utgifts- gruppe	Kontor	Forretn.	Serv.	Kultur	Bolig	Park.	Øvrig kjeller
A	1	1	1	1	1	1	1
B	1.9	4.1	4.3	2.8	1	2.1	2.1
C	2	2	2	2	2	2	2
D	0	0	0	0	1	0	0
E	0	1	1	0	0	0	0
F	1.9	4.1	4.3	0	0	0	0
G	1.9	4.1	4.3	2.8	0	2.1	2.1
H	1.9	6	10	2.8	1	2.1	2.1

FORDELING AV FELLESTGIFTER MELLOM SEKSJONENE
I SAMEIET STRANDEN

Underbilag D
til vedlegg 2

SEKSJONER	GRUPPE A	GRUPPE B	GRUPPE C	GRUPPE D	GRUPPE E	GRUPPE F	GRUPPE G	GRUPPE H
1	5.82%	3.06%	5.82%	7.36%	0.00%	0.00%	0.00%	3.04%
2	0.84%	0.54%	0.84%	1.29%	0.00%	0.00%	0.00%	0.44%
3	0.85%	0.54%	0.85%	1.31%	0.00%	0.00%	0.00%	0.45%
4	0.91%	0.57%	0.91%	1.38%	0.00%	0.00%	0.00%	0.47%
5	0.46%	0.31%	0.46%	0.75%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%
6	0.40%	0.27%	0.40%	0.64%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
7	0.33%	0.22%	0.33%	0.54%	0.00%	0.00%	0.00%	0.17%
8	0.42%	0.29%	0.42%	0.69%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
9	0.50%	0.33%	0.50%	0.81%	0.00%	0.00%	0.00%	0.26%
10	0.19%	0.13%	0.19%	0.30%	0.00%	0.00%	0.00%	0.10%
11	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
12	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
13	0.39%	0.26%	0.39%	0.63%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
14	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
15	0.85%	0.54%	0.85%	1.31%	0.00%	0.00%	0.00%	0.45%
16	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
17	0.69%	0.45%	0.69%	1.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.36%
18	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
19	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
20	0.64%	0.43%	0.64%	1.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.34%
21	1.26%	0.75%	1.26%	1.81%	0.00%	0.00%	0.00%	0.66%
22	0.82%	0.52%	0.82%	1.26%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
23	0.69%	0.45%	0.69%	1.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.36%
24	0.37%	0.25%	0.37%	0.61%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
25	0.37%	0.25%	0.37%	0.61%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
26	0.52%	0.35%	0.52%	0.84%	0.00%	0.00%	0.00%	0.27%
27	0.46%	0.31%	0.46%	0.75%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%
28	0.40%	0.27%	0.40%	0.64%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
29	0.33%	0.22%	0.33%	0.54%	0.00%	0.00%	0.00%	0.17%
30	0.42%	0.29%	0.42%	0.69%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
31	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
32	0.19%	0.13%	0.19%	0.30%	0.00%	0.00%	0.00%	0.10%
33	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
34	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
35	0.31%	0.21%	0.31%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
36	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
37	0.85%	0.54%	0.85%	1.31%	0.00%	0.00%	0.00%	0.45%
38	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
39	0.69%	0.45%	0.69%	1.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.36%
40	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
41	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
42	0.64%	0.43%	0.64%	1.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.34%
43	1.26%	0.75%	1.26%	1.80%	0.00%	0.00%	0.00%	0.66%
44	0.69%	0.45%	0.69%	1.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.36%
45	0.37%	0.25%	0.37%	0.61%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
46	0.37%	0.25%	0.37%	0.61%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
47	0.42%	0.28%	0.42%	0.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
48	0.57%	0.38%	0.57%	0.93%	0.00%	0.00%	0.00%	0.30%
49	1.35%	1.66%	1.34%	0.00%	0.00%	0.00%	2.84%	1.34%
50	1.76%	2.17%	1.75%	0.00%	0.00%	0.00%	3.71%	1.75%
51	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
52	0.31%	0.21%	0.31%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
53	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
54	0.43%	0.29%	0.43%	0.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
55	0.43%	0.29%	0.43%	0.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
56	0.37%	0.25%	0.37%	0.60%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
57	0.69%	0.45%	0.69%	1.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.36%
58	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
59	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
60	0.64%	0.43%	0.64%	1.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.34%
61	0.39%	0.26%	0.39%	0.64%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
62	0.85%	0.54%	0.85%	1.30%	0.00%	0.00%	0.00%	0.44%
63	0.42%	0.28%	0.42%	0.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
64	0.71%	0.46%	0.71%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
65	0.39%	0.26%	0.39%	0.63%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
66	0.39%	0.26%	0.39%	0.63%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
67	0.42%	0.29%	0.42%	0.69%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
68	0.55%	0.37%	0.55%	0.90%	0.00%	0.00%	0.00%	0.29%
69	0.55%	0.37%	0.55%	0.89%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
70	1.27%	1.56%	1.26%	0.00%	0.00%	0.00%	2.67%	1.26%
71	1.86%	2.29%	1.85%	0.00%	0.00%	0.00%	3.91%	1.85%

FORDELING AV FELLESGIFTER MELLOM SEKSJONENE
I SAMEIET STRANDEN

Underbilag D
til vedlegg 2

SEKSJONER	GRUPPE A	GRUPPE B	GRUPPE C	GRUPPE D	GRUPPE E	GRUPPE F	GRUPPE G	GRUPPE H
72	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
73	0.31%	0.21%	0.31%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
74	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
75	0.43%	0.29%	0.43%	0.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
76	0.46%	0.31%	0.46%	0.74%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%
77	0.72%	0.47%	0.72%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
78	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
79	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
80	0.64%	0.43%	0.64%	1.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.34%
81	1.30%	0.77%	1.30%	1.85%	0.00%	0.00%	0.00%	0.68%
82	0.42%	0.28%	0.42%	0.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
83	0.71%	0.46%	0.71%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
84	0.48%	0.32%	0.48%	0.78%	0.00%	0.00%	0.00%	0.25%
85	0.48%	0.32%	0.48%	0.78%	0.00%	0.00%	0.00%	0.25%
86	1.42%	1.75%	1.42%	0.00%	0.00%	0.00%	2.99%	1.41%
87	1.86%	2.28%	1.85%	0.00%	0.00%	0.00%	3.90%	1.84%
88	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
89	0.31%	0.21%	0.31%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
90	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
91	0.43%	0.29%	0.43%	0.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
92	0.46%	0.31%	0.46%	0.74%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%
93	0.72%	0.47%	0.72%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
94	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
95	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
96	0.64%	0.43%	0.64%	1.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.34%
97	0.39%	0.26%	0.39%	0.64%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
98	0.85%	0.54%	0.85%	1.30%	0.00%	0.00%	0.00%	0.44%
99	0.42%	0.28%	0.42%	0.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
100	0.71%	0.46%	0.71%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
101	0.44%	0.29%	0.44%	0.71%	0.89%	0.00%	0.00%	0.23%
102	0.55%	0.37%	0.55%	0.89%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
103	1.36%	1.66%	1.33%	0.00%	0.00%	0.00%	2.85%	1.34%
104	1.48%	1.81%	1.45%	0.00%	0.00%	0.00%	3.10%	1.47%
105	0.40%	0.27%	0.40%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%
106	0.31%	0.21%	0.31%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
107	0.36%	0.24%	0.36%	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%
108	0.43%	0.29%	0.43%	0.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
109	0.46%	0.31%	0.46%	0.74%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%
110	0.72%	0.47%	0.72%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
111	0.83%	0.53%	0.83%	1.28%	0.00%	0.00%	0.00%	0.43%
112	0.58%	0.39%	0.58%	0.94%	0.00%	0.00%	0.00%	0.30%
113	0.53%	0.36%	0.53%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.28%
114	0.39%	0.26%	0.39%	0.64%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
115	0.85%	0.54%	0.85%	1.30%	0.00%	0.00%	0.00%	0.44%
116	0.42%	0.28%	0.42%	0.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%
117	0.71%	0.46%	0.71%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.37%
118	2.20%	2.71%	2.19%	0.00%	0.00%	0.00%	4.63%	2.19%
119	1.59%	1.95%	1.57%	0.00%	0.00%	0.00%	3.33%	1.57%
120	2.39%	2.94%	2.58%	0.00%	0.00%	0.00%	5.03%	2.37%
121	2.85%	3.50%	2.82%	0.00%	0.00%	0.00%	5.99%	2.83%
122	1.51%	1.85%	1.49%	0.00%	0.00%	0.00%	3.17%	1.50%
123	2.96%	3.64%	2.94%	0.00%	0.00%	0.00%	6.23%	2.94%
124	0.62%	1.64%	0.61%	0.00%	6.27%	0.00%	2.80%	1.93%
125	0.53%	1.42%	0.53%	0.00%	5.43%	0.00%	2.42%	1.67%
126	0.43%	1.14%	0.43%	0.00%	4.37%	0.00%	1.95%	1.35%
127	0.64%	1.71%	0.64%	0.00%	6.55%	0.00%	2.92%	2.02%
128	0.40%	1.05%	0.40%	0.00%	4.03%	0.00%	1.80%	1.24%
129	0.24%	0.64%	0.24%	0.00%	2.46%	0.00%	1.10%	0.76%
130	0.25%	0.67%	0.25%	0.00%	2.58%	0.00%	1.15%	0.79%
131	1.61%	4.49%	1.71%	0.00%	16.41%	0.00%	7.68%	8.43%
132	0.30%	0.80%	0.30%	0.00%	3.08%	0.00%	1.37%	0.95%
133	0.36%	0.96%	0.36%	0.00%	3.70%	0.00%	1.65%	1.14%
134	0.42%	1.11%	0.42%	0.00%	4.26%	0.00%	1.90%	1.31%
135	0.44%	1.17%	0.44%	0.00%	4.48%	0.00%	2.00%	1.38%
136	0.43%	1.14%	0.43%	0.00%	4.37%	0.00%	1.95%	1.35%
137	1.48%	4.12%	1.44%	0.00%	15.07%	0.00%	7.05%	7.74%
138	1.66%	4.62%	1.61%	0.00%	16.92%	0.00%	7.91%	8.69%
SUM	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%	100.00%

Overenskomst om symbiose

(Vedlegg 3 til sameievedtektene for eierseksjonssameiene

Kjelleren, Kaibygning I, Kaibygning II, Stranden, Fondbygningen

og Dokkbygningen).

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

1. Tekniske anlegg

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

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

2. Drift og vedlikehold av utearealene

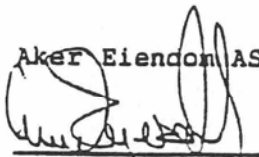
Aker Eiendom AS inngikk 13. august 1987 på vegne av "Sameiet Aker Brygge" avtale med Oslo kommune om "anlegg, vedlikehold, renhold og bruk av gater; plass m.v. på Aker Eiendoms områder "Aker Brygge". Vi er enig om at forpliktelsene i henhold til denne avtalen skal overtas av oss sammen med eierne av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

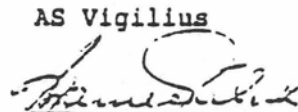
3. Voldgift

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

Oslo, den 7. desember 1989

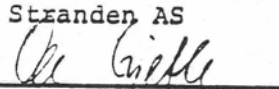
Aker Brygge ANS

Aker Eiendom AS

 Arne Engesath
 i h.h.t. fullmakt

AS Vigilius

 Bjarne Gulvik
 i h.h.t. fullmakt

Overenskomsten tiltres:

Oslo, den 5. desember 1990

Stranden AS

 Ole Gjeffe
 i h.h.t. fullmakt

SAMEIET STRANDEN

HUSORDENSREGLER

VEDTATT I ÅRSMØTE 25. APRIL 2017

OG SENEST REVIDERT I ÅRSMØTE

24. APRIL 2024

Innhold

1. Innledning	1
2. Anvendelse.....	2
3. Fellesarealer	2
4. Balkonger.....	3
5. Seksjoner.....	4
6. Bortleie og utlån av seksjon.....	5
7. Ro og varsling	6
8. Skilt og oppslag.....	6
9. Parkering og varelevering.....	6
10. Inn- og utflytting.....	7
11. Meldeplikt.....	7
12. Sanksjoner.....	7

1. Innledning

- 1.1 Sameiermøtet i Stranden har i sameiermøte 25. april 2017 vedtatt disse husordensregler for bruksenheter og fellesarealer i henhold til § 3 i sameiets vedtekter (senest revidert og vedtatt i sameiermøte 08. juni 2015). Husordensregler datert 27. mars 2007 er herved bortfalt.

- 1.2 Disse husordensregler medfører ingen endring av sameiets vedtekter eller av «Bruksreglement for fellesarealer i Sameiet Stranden» (vedtektenes vedlegg 1). I tilfelle motstrid har vedtektene og nevnte bruksreglement forrang foran disse husordensregler.
- 1.3 I tillegg til disse husordensregler kommer forskjellige bestemmelser, regelverk og avtaler som gjelder generelt på Aker Brygge til anvendelse for Sameiet Stranden. Nærmere informasjon kan innhentes fra sameiets styre eller fra Bryggedrift.

2. Anvendelse

- 2.1 Med «seksjon» menes i disse husordensregler bolig- og næringsseksjon, og med «seksjonseier» menes eier av bolig- og næringsseksjon. Husordensreglene er hovedsakelig rettet mot boligseksjonseiere, men de gjelder også for næringsseksjonseiere der hvor det er relevant.

Disse husordensregler får anvendelse for samtlige seksjonseiere og andre som benytter seksjonene i sameiet, herunder eventuelle leietagere og husholdningsmedlemmer.

- 2.2 Seksjonseier er forpliktet til å etterleve disse husordensregler. Seksjonseier er videre ansvarlig for at disse husordensregler etterleves av andre som benytter seksjonene i sameiet, herunder eventuelle leietagere og husholdningsmedlemmer samt håndverkere og andre seksjonseier engasjerer eller for øvrig benytter til arbeid eller annet. En positiv og lojal overholdelse av husordensreglene er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø både for nærings- og boligseksjonseiere og brukere.
- 2.3 Innenfor rammen av sameiets vedtekter, bruksreglement for fellesarealer (se pkt. 1.2), eierseksjonsloven og disse husordensregler, kan sameiets styre og Bryggedrift gi utfyllende og særskilte meldinger til seksjonseierne, eksempelvis i forbindelse med vedlikehold, ombygginger, prosjekter og akutte situasjoner. Slike meldinger er å anse som husordensregler.
- 2.4 Styret og Bryggedrift er bemyndiget til å påse at disse husordensregler overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelse.

3. Fellesarealer

- 3.1 Så vel utendørs som innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt og må ikke benyttes slik at andre rettmessige brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt, eller hindres i bruk av egen seksjon. Det skal tas hensyn til andre, deres boliger og felles boområde.

- 3.2 Samtlige av byggets ytre boliginngangsdører skal til enhver tid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygget. Ved tvil om rettmessigheten av adkomst oppfordres det til å kontakte Bryggedrift. Næringsseksjoner følger egen praksis.
- 3.3 Røyking er forbudt både i eiendommens utendørs og innendørs fellesarealer. Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere er røyking likevel tillatt på balkonger som den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til. Sigaretter skal ikke stumpes i fellesområder eller ved hovedinngang.
- 3.4 Det er strengt forbudt å benytte rømningsveier (så som trapper, trapperom og repos) eller annet fellesareal til lagring eller hensettelse av gjenstander.
- 3.5 I fellesarealer skal det ikke benyttes private dørmatter, blomsterkrukker, pyntegjenstander eller annet da dette vanskeliggjør ren- og vedlikehold. Av samme grunn skal fellesarealer ikke benyttes til oppbevaring av utstyr, klær, skotøy, barnevogner, handlevogner, leker eller tilsvarende. Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret kan ikke møbler utplasseres i fellesområdet.
- 3.6 Vask, reparasjoner o.l. som medfører oljesøl eller annen tilsmussing er ikke tillatt i fellesarealene.
- 3.7 Fellesterrassen i 3. etasje er kun til sameiets bruk (gjelder kun boligseksjoner) og skal alltid være tilgjengelige for alle berettigede seksjonseiere. Eventuelle organiserte, private sammenkomster av noen størrelse kan ikke arrangeres på fellesterrassen uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret eller Bryggedrift. Skader eller andre økonomiske konsekvenser av slik utvidet bruk vil bli belastet vedkommende seksjonseier.
- 3.8 Sykler plasseres i sykkelparkering i Beddingen 20 (K3). Sykler som settes andre steder vil bli fjernet.
- 3.9 Det tas som en selvfølge at ingen 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. Seksjonseierne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg.

4. Balkonger

- 4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkong som kan være til sjenanse eller som kan falle ned eller på annen måte medføre fare eller ulempe.
- 4.2 Det skal tas behørig hensyn til øvrige seksjonseiere ved rengjøring av balkonger. Tepper, ryer, kluter o.l. må ikke ristes på eller fra balkong. Lufting og tørking av tøy kan foretas inne på balkong, men ikke over balkongrekkverk/-kant.

- 4.3 Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre på balkongs utseende herunder gjerde. For avskjerming mot sol, vind og innsyn (markiser, gjerdedekke) er det fastsatt standard hva gjelder utforming og farge. Informasjon kan innhentes fra Bryggedrift.
- 4.4 Tiltak inne på balkong som medfører at byggets fasade får et ikke-enhetlig preg, er ikke tillatt.
- 4.5 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter, forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere.
- 4.6 Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere er røyking tillatt på balkonger. Sigarettstumper må ikke kastes ut over balkongkant.

5. Seksjoner

- 5.1 Enhver seksjon skal behandles aktsomt og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere eller brukere av andre seksjoner. Seksjoner kan kun benyttes til lovlige formål.
- 5.2 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. I kuldeperioder er det stor fare for at radiator/konvektor kan fryse i stykker dersom vinduer står åpne og radiator/konvektor er avstengt. Det gjøres derfor uttrykkelig oppmerksom på at ved frost ute må vinduene kun åpnes for kort lufting, under tilsyn. Dette gjelder særlig soveværelser. Den enkelte seksjonseier må påregne å betale en egenandel på frostskafer på inntil kr. 100.000 ved skade.
- 5.3 Bryggedrift må kontaktes dersom det skal utføres arbeider som kan berøre bygningsstruktur, VVS-anlegg, el-forsyning eller brannvarsling/beredskap. Bryggedrift har drifts- og vedlikeholdsansvar for de tekniske anlegg i de fleste bygningene på Aker Brygge. Det må ikke foretas inngrep eller endringer i anleggene uten at Bryggedrift er konsultert og tillatelse er gitt i henhold til sameievedtektenes § 3. Teknisk dokumentasjon og tegninger vil normalt være tilgjengelig hos Bryggedrift. For ajourhold av underlag må dokumentasjon/beskrivelse av utførte arbeider leveres Bryggedrift i forbindelse med ferdigstilling. Påføres anlegg skade eller funksjonsforstyrrelser, vil utbedrende arbeider kunne faktureres den aktuelle seksjonseier. Det er utarbeidet et eget regelverk for ombygging og tilsvarende arbeider på Aker Brygge, se Vedlegg 1. Ved slike arbeider må Bryggedrift kontaktes.
- 5.4 Generelle tiltaksforpliktelser og ansvarsbestemmelser for seksjonseiere:
 - 5.4.1 Membran i våtrom: Skader forårsaket av eldet membran øker og det henstilles om at den enkelte vurderer behovet for utskifting. Opprinnelig membran har ligget siden 1992 og skader/følgeskader kan derfor være vanskelig å få dekket som forsikringsskade.

Seksjonseier må påse at arbeider på våtrom utføres og dokumenteres i samsvar med den til enhver tid gjeldende våtromsnorm. Sameiet har rett til å beslutte utbedring og utskifting av sluk uten at våtromsnormen følges.

- 5.4.2 Vindusvask: Vinduer som nås fra egen terrasse og fellesområde er den enkeltes ansvar. Vindusvask av øvrige vindusfelter vil bli arrangert av sameiet.
- 5.4.3 Strømforsyning/belysning: Seksjonseier har ansvar for jordfeil i egen seksjon, feil i sikringsskap, utbedring av elektrisk anlegg (stikkontakter, brytere, termostater o.l.) samt for belysning herunder lyskilder. Bryggedrift og sameiet har ansvar for feil på hovedbryter i sikringsskap.
- 5.4.4 Avløp: Seksjonseier har ansvar for sluk både på bad og på balkonger. Det understrekes at det er meget viktig at alle sluk holdes rene da manglende vedlikehold og rengjøring kan resultere i omfattende følgeskader. Bryggedrift kan kontaktes for assistanse og eventuell høytrykksspyling for seksjonseiers regning.
- 5.4.5 Seksjonseier er ansvarlig for hengsler, vridere, låssystemer etc. på dører og vinduer i leilighet.
- 5.4.6 Varme- og ventilasjon: Sameiet/Bryggedrift er ansvarlig for drift og vedlikehold.
- 5.4.7 Vanntilførsel frem til stoppekran: Sameiet/Bryggedrift er ansvarlig for drift og vedlikehold.
- 5.4.8 Kraner, dusjslanger, toalett etc.: Seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold.
- 5.4.9 Ved skade på vinduer eller glass avgjøres i det enkelte tilfelle om utgifter og omkostninger er sameiets, forsikringsselskapets eller seksjonseiers ansvar.
- 5.4.10 TV-anlegg: Kun godkjente anlegg kan tilkobles eiendommens TV-anlegg, herunder bredbåndsanlegg. Ved feil skal leverandøren kontaktes; informasjon kan innhentes fra Bryggedrift. Egne parabol- eller andre antenner kan ikke settes opp.

6. Bortleie og utlån av seksjon

- 6.1 Med bortleie i disse husordensregler menes utleie eller evt. tillatt fremleie og utlån av hele eller deler av seksjon når seksjonseier ikke selv bor i eller bruker enheten.
- 6.2 Som fastsatt i vedtektenes § 2 skal bortleie meldes skriftlig til styret. Det skal i slik melding opplyses om leietagers navn, leieforholdets varighet og evt. ny adresse for seksjonseier. Oppholder seksjonseier seg i utlandet i lengre tid (over tre måneder), skal det ved bortleie oppnevnes en representant i Norge.

- 6.3 Seksjonseier er forpliktet til å orientere leietager om sameiets vedtekter, bruksreglement for fellesarealer (jfr. pkt. 1.2) samt disse husordensregler, og før leieforholdet gyldig kan tre i kraft skal leietager tiltre disse ved å levere en signert kopi til styret eller Bryggedrift.
- 6.4 Det presiseres at seksjonseier er ansvarlig (også økonomisk) for leietagers korrekte etterlevelse av sameiets regelverk.
- 6.5 For kortvarig bortleie av boligseksjon til seksjonseiers familie og venner kommer pkt. 6.2 og 6.3 ikke til anvendelse.

7. Ro og varsling

- 7.1 All bruk av seksjoner i sameiet skal skje med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og fellesskapet. Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 på hverdager (til 09:00 på søndager og helligdager) skal det være ro og særlig hensynsfullhet utvises for ikke å forstyrre nattesøvn og hvile. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg i seksjonene, høylytt tale og musikk på balkonger samt i fellesarealer kan være forstyrrende.
- 7.2 For støyende arbeider gjelder egne begrensinger og varslingsregler. Se pkt. 5.3.
- 7.3 Ved selskapelighet o.l. som kan medføre støy på kvelds- og nattetid varsles naboer over, under og på hver side og det oppfordres til å informere ved oppslag i heis eller oppslagstavle i tillegg.

8. Skilt og oppslag

- 8.1 Skilt på fasade krever samtykke fra styret.
- 8.2 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type styret bestemmer. Bryggedrift er behjelpelig med bestilling og montering av skilt. Omkostningene bæres av den enkelte seksjonseier.
- 8.3 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle i 1.etg. og i heis.

9. Parkering og varelevering

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

9.2 Aker Brygge P-hus er en del av Sameiet Kjelleren og er ikke en del av Sameiet Stranden. Eierne av parkeringsanlegget er Storebrand, som har overlatt selve driften til en operatør (p.t. Aimo Park). De fleste av seksjonseierne har en tinglyst bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i anlegget. Den tinglyste bruksretten er et forhold mellom den enkelte rettighetshaver og Storebrand, og parkeringsrettigheten og saker vedrørende denne er ikke noe Sameiet Stranden regulerer.

9.3 Varelevering på Aker Brygge skal skje via vareleveringsramper (lasterampe 1-6). Disse dekker de fleste bygningene. Minste frihøyde må observeres (se skilting). Dispensasjon til varelevering på gateplan kan bli gitt i særskilte tilfeller.

10. Inn- og utflytting

10.1 Heiser må beskyttes mot skader/tilsøling med papp eller finerplater på gulv og vegger. Håndløpere og dørkarmer skal beskyttes spesielt. Heisenes vektkapasitet må overholdes.

10.2 Inn- og uttransport skal der det er mulig foretas fra kjelleretasjer. I de tilfeller hvor transport foretas i gateplan skal inngangspartiet beskyttes på samme måte som heisene.

10.3 Ved sammenhengende behov for heis må det påses at andre brukere likevel får nødvendig tilgang til heiskapasitet.

10.4 Adgangskontrollerte dører (typisk hovedinngangsdør) skal ikke etterlates åpne (for eksempel sperret med flyttegods).

10.5 Seksjonseier som er oppdragsgiver skal påse at arbeidene utføres til minst mulig sjenanse for omgivelsene, og står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.

10.6 Bryggedrift skal informeres om inn- og utflytting før igangsettelse og har myndighet til å stoppe inn- og utflytting som ikke utføres i henhold til bestemmelsene her.

11. Meldeplikt

11.1 Seksjonseiere plikter å underrette styret eller Bryggedrift om lekkasjer, skader, mangler o.l. uten ugrunnet opphold slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

12. Sanksjoner

12.1 I tillegg til ovennevnte bestemmelser om ansvar er enhver seksjonseier generelt ansvarlig for tap, skade eller utgifter som påføres sameiet eller øvrige seksjonseiere av leietagere, besøkende eller andre vedkommende er ansvarlig for.

12.2 Dersom disse husordensregler brytes, kan styret ilegge gebyr for overtredelse. Utgifter til fjerning av avfall, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesarealer etter skriftlig varsel vil belastes den angjeldende seksjonseier. Utgifter sameiet eller Bryggedrift måtte få i forbindelse med andre overtredelser vil også være for vedkommende seksjonseiers regning. Det vises for øvrig til eierseksjonslovens regler om fravikelse.

Vedlegg 1: Regelverk for ombygging og tilsvarende arbeider på Aker Brygge



REGLER FOR OMBYGGINGSARBEIDER PÅ AKER BRYGGE

Revidert dato: 30.08.2017

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

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

PROSJEKTERING/PLANLEGGING

Sameiene/eiendommene har vedtatt følgende regler for ombyggingsarbeider:

1. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjonene i bruksenhetene uten styrets skriftlige godkjenning eller godkjenning fra Bryggedrift hvis inngrep påvirker fellestekniske installasjoner som gjelder flere sameier/eiendommer. Med tekniske installasjoner menes røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg, fasader og delevegger mellom seksjoner, samt bærende konstruksjoner inne i seksjonene. Konferer Bryggedrift hvis det er usikkerhet om planlagt tiltak er et søknadspliktig inngrep i tekniske installasjoner eller ikke.
2. Ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere skal gjennomføres i normal arbeidstid, det vil si hverdager 0800-1800. Eksempler på ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere er elektro- og rørarbeider som medfører boring i tak/gulv/vegger, snekkerarbeider o.l. Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer. Regler for særlig støyende arbeider er behandlet under punkt 4.
3. Seksjonseier plikter å iverksette nødvendige tiltak for å redusere belastningen for øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder foreta behørig varsling til alle berørte naboer. Konferer Bryggedrift om distribusjon av nabovarsel.

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

- Type arbeider som er planlagt, dvs. en kort beskrivelse av arbeider som kan medføre belastning for øvrige seksjonseier (om det vil være særskilt støyende arbeider som skal varsles etter punkt 4, om utvendig heis vil bli benyttet o.l.).
 - Hvor arbeidene skal foregå, dvs. hvor i bygget seksjonen ligger og eventuelt om arbeider også skal utføres utenfor seksjonen.
 - I hvilken tidsperiode ombyggingsprosjektet forventes utført. Ved vesentlige endringer i tidsplan plikter seksjonseier å informere berørte naboer.
4. Ved særlig støyende arbeider som pigging i betong skal det varsles særskilt og det skal angis nøyaktig tid og varighet for når slike arbeider skal utføres. Disse skal kun foregå i tidsrommet mandag til fredag mellom 1000 og 1700. Vedvarende støyende arbeider kan maksimum strekke seg over to timer, deretter må det være opphold i minst tre timer. Dette innebærer at vedvarende støyende arbeider i praksis kun kan utføres i periodene 1000-1200 og 1500-1700. Disse tidene skal oppgis i nabovarsel som utstedes av tiltakshaver. Konferer Bryggedrift om distribusjon av varsel om særlig støyende arbeider.

Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer.

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

5. Arbeider som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven (PBL), som inngrep i bærende konstruksjoner eller endring av fasade, kan ikke igangsettes før kopi av igangsettingstillatelse fra kommunen er oversendt til sameiets styret og styret har gitt sin godkjenning. Arbeider som er meldingspliktige etter PBL kan ikke igangsettes før kopi av byggemelding er oversendt til styret.
6. Ved alle andre arbeider som forutsetter godkjenning fra styret må tiltakshaveren (seksjonseier/leietaker) avgi egenerklæring til styret om at arbeidene ikke er søknads- eller meldingspliktige etter PBL.
7. Seksjonseier plikter å dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skader som oppstår og nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.
8. Ved overtredelse av disse reglene har styret v/Bryggedrift rett til å stanse arbeidene.

Kontaktmøte med Bryggedrift AS

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

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

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

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

Byggemelding

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

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

Adgangskontroll/låssystemer

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

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

Alarmanlegg

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

Dokumentasjon

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

Transport/Varelevering/Parkering

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

Varelevering

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

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

Parkering

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

Kran/Lift

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

Avfall/Søppel/Containere

Entreprenør/oppdragsgiver må selv besørge bortkjøring av byggeavfall/søppel. Container(e) kan kun plasseres på området etter avtale med Bryggedrift.

Avfall fra byggearbeider tillates ikke deponert i Aker Brygges alminnelige søppelmottak.

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

Brannberedskap

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

Instruksen er tilgjengelig hos Bryggedrift.

Brannulykker, andre problemer

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

Alarmtelefon på Aker Brygge 23 23 87 10

Erfaring har vist at følgende punkter bør vies ekstra oppmerksomhet

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

VVS

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

Elektro

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

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

INNFLYTTING/DRIFT

Skilting/Reklame

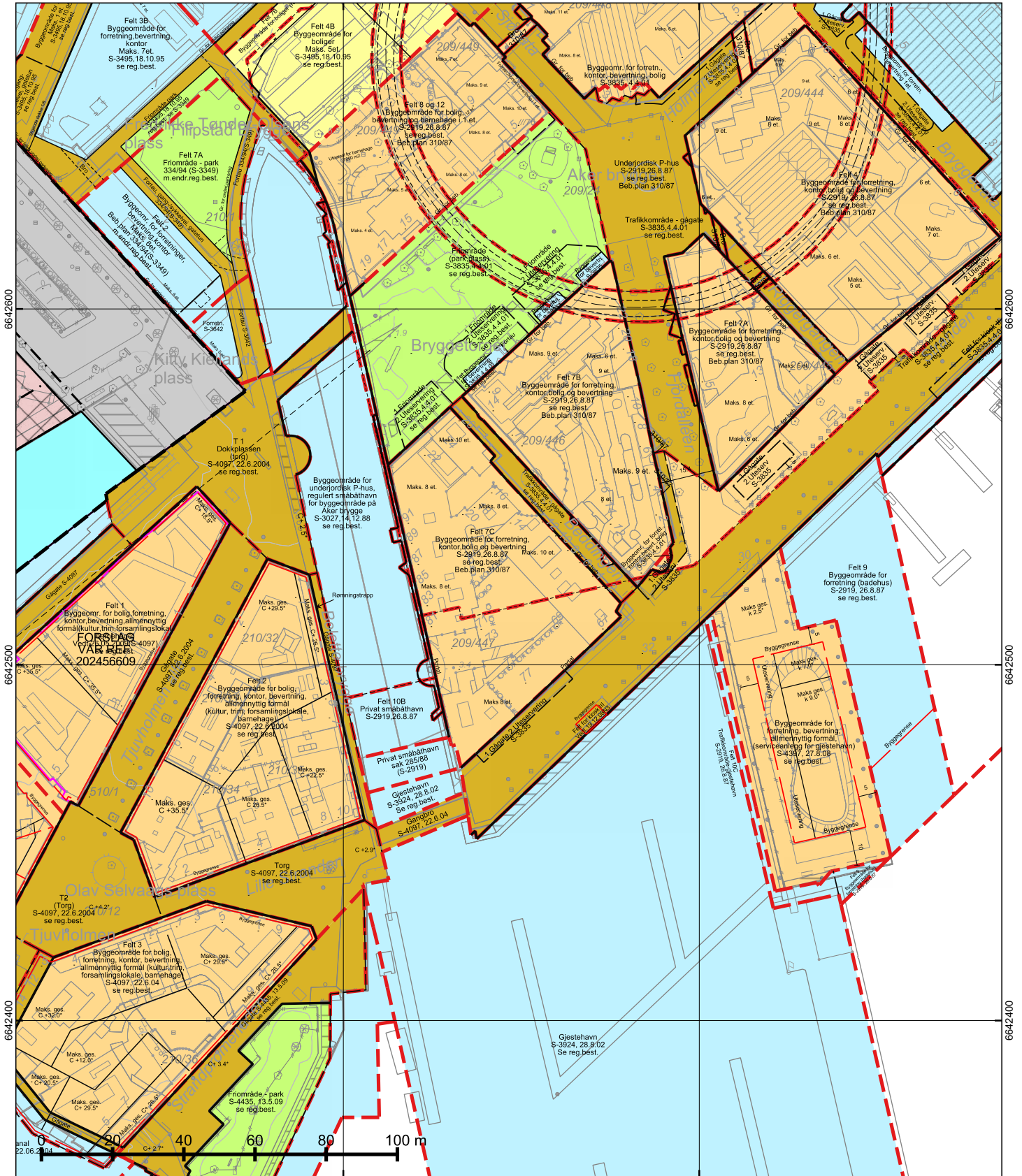
Innvendig skilting bestilles hos Bryggedrift.
Utvendig skilting og reklame er underlagt egne regler. Kontakt Bryggedrift for retningslinjer.

Postkasse

Bestilles hos Bryggedrift.

Renhold/Renovasjon

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 11.08.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146718/ 86516841

Deres ref.: 19509/ LAUZ@MSSJ

Adresse: STRANDEN 73

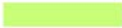













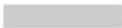








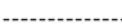





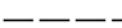












Kommentar:

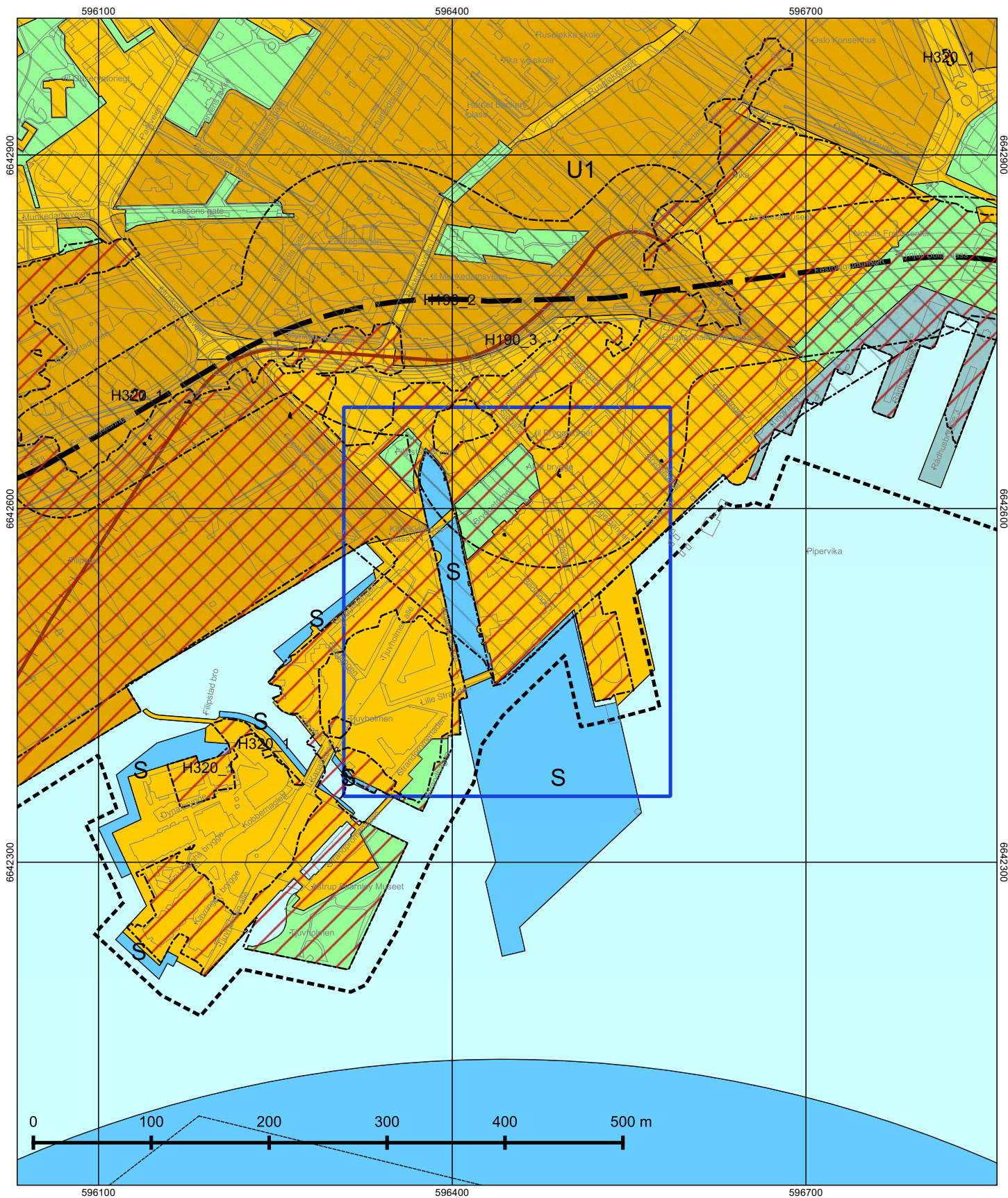
Gnr/Bnr: 209/447

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		
	121 - Forretning og kontor		
	123 - Bevertingslokale		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	146 - Forr./offentlig		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	335 - Torg		
	340 - Område avsatt til havneformål		
	450 - Småbåthavn		
	2010 - Veg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	6700 - Friluftsområde		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	450 - Småbåthavn		
	913 - Formålgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Byggegrense		
	Beregnet senterlinje veg		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Frisiktlinje		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.08.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 146718/86516841
 Deres ref.: 19509/ LAUZ@MSSJ

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

31087

Aker brygge-Dokkvn.1 Forsl. til beb.plan for byggetr.II,III og del av V, Dokkvn.1(gnr.209, bnr.24) Aker brygge-byggeomr. for boliger,forretn.,kontor, bevertningsteder, barnehage,badehus,pri. smebethavn,trafikkomr.friomr.spes.omr.-bevm.m.samt fjellinje

31087 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.08.1987

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: [198602150](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: S-2919

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Bolig- og forretningsbygg

Arbeidssted	Blatt nr	Lnr
Aker Brygge - Byggetrinn III	Gnr.209, bnr.24	88/107

Byggherre

Stranden A/S
c/o EB Eiendom A/S
v/Åge S. Øren
P.b. 1534 - Vika
0117 OSLO 1

Ansvarshavende

Bjørn Agner
c/o Åke Larson A/S
P.b. 5 - Skøyen
0212 OSLO 2

AO/tfn
Dat 31.10.1990

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedannevnte mangler blir rettet snarest

Brukstillatelse kan gis for bygg 92 - 93 - 94 - 95, plan 2.

1. Det må foretas en del justering av markeringslys i bruksarealene.
2. Det må redegjøres nærmere for glassvindu i akse 807 p.g.a. brannsnitte.
3. Dersom utleieareal skal tas i bruk av annen leietaker må de branntekniske begrensning bygningsdeler utføres i sin helhet. Dette gjelder utleieareal tilhørende Wilhemsens.

Bolig- og forretningsbygg

Arbeidssted Aker Brygge - Byggetrinn III	Objekt nr. Gnr.209, bnr.24	88/107
---	-------------------------------	--------

Byggherre

Stranden A/S
c/o B.B. Eiendom A/S
v/Åge S. Øren
P.b. 1534 - Vika
0117 OSLO 1

Ansvarshavende

Bjørn Agner
c/o Ake Larson A/S
P.b. 5 - Skøyen
0212 OSLO 2

THE/tfn

Dato 18.juli 1990

Saken behandles av: Tor H. Eikeland

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennævnte mangler blir tatt til rette for.

Brukstillatelse kan gis for resterende leil. (d.v.s. leil. i oppg. F og G).

1. Det må oppsettes fysisk avsperringer mot byggeplassområdet.
2. Byggemeldingen er innlevert 11.1.88 og behandles derfor etter -87 forskriftene. Det henvises i den anledning til kap. 43:23 som innebærer at alle vinduer (uavhengig om de er åpningsbare eller ikke) skal sikres med rekkverk eller brystning med høyde minst 0,7 m. når de ligger over 2.etasjenivå. I samme anledning henvises det til kap. 43:31 med nærmere beskrivelse i veil. vedr. rekkverk. Disse skal ikke utføres med åpninger større enn 0,10 m. og heller ikke være klatrevennlige. Ovennevnte må utbedres.
3. En forutsetter at utskifting/innsetting av brannklassifisert glass der dette er påkrevet utføres for leil. overleveres, jfr. forevrig vårt brev av 18.6.90.
4. Før ferdigattest utstedes, må det innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er godkjent av Oslo vann- og avløpsverk.

Polig- og forretningsbygg

Arbeidsnavn Aker Brygge - byggetrinn III	Stoff nr. Unr.209, bnr.24	Stoffnr. 88/107
--	-------------------------------------	---------------------------

Byggherre

Stranden A/S
c/o Citadel Holding A/S
P.b. 243 - Skøyen
0212 OSLO 2

Arbeidsleder

Bjørn Agnet
c/o Åke Larson A/S
P.b. 5 - Skøyen
0212 OSLO 2

TNE/tfn

Dato 8. juni 1990

Saken behandles av: Tor H. Eikeland

Medlemsavgifts betaling gis under forbehold av at medlemsskifte har blitt utført korrekt

Brukstillatelse kan gis for leil. i oppg. A, B og E.

1. Det må oppsettes fysisk avsperringar mot byggeplassområdet.
2. Det henvises til vårt brev av 8.6.d.å. vedr. forhold som må forelegges Statens bygningstekniske etat for uttalelse.
3. Byggenmeldingen er innlevert 11.1.90 og behandles derfor etter -87 forskriften. Det henvises i den anledning til kap. 43:21 som innebærer at alle vinduer (uavhengig om de er åpningsbare eller ikke) skal sikres med rekkverk eller brystning med høyde minst 0,7 m. når de ligger over 2.etasjenivå. I samme anledning henvises det til kap. 43:21 med nærmere beskrivelse i veil. vedr. rekkverk. Disse skal ikke utføres med åpninger større enn 0,10 m. og heller ikke være klatrevennlige. Ovennevnte må utbedres.
4. En forutsetter at merknader i telefaks dat. 7.6.90 fra Jessen hos Åke Larson ikke berører leil. som blir overlevert.



Løsøre & tilbehør



Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem

f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

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 AVTALERETTLIGE 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.

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, 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. En saksbehandler 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 reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

Ekstra trygghet

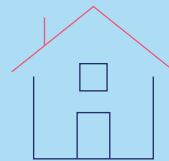
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslags-

eiendom, kr 1 112 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 Tryg 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.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen 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.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

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 gjenforsikringsmeglervirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

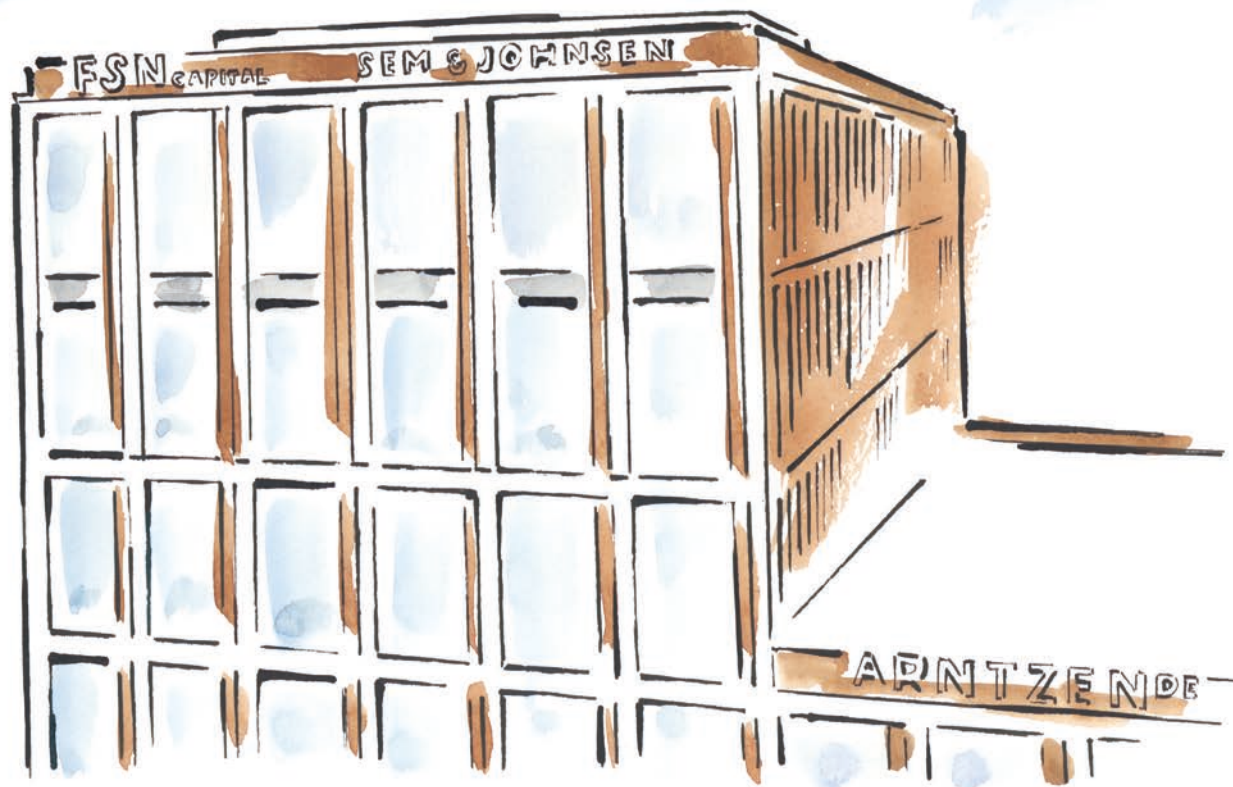
Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

[Meld skade her](#)



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00

E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk

av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Sarah Aamodt

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

Kontaktdetaljer:

Telefon: 915 30 854

E-post: sa@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Sarah Aamodt
Eiendomsmegler/ Partner
915 30 854

sa@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361
© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no