

Nabolagsprofil

Tjuvholmen allé 4 - Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Tjuvholmen Linje 21, 42	2 min	0.2 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	7 min	0.6 km
Aker brygge Linje 12	8 min	0.6 km
Rådhusbrygge 3 Linje B9	10 min	0.8 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	12 min	0.9 km

Skoler

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

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

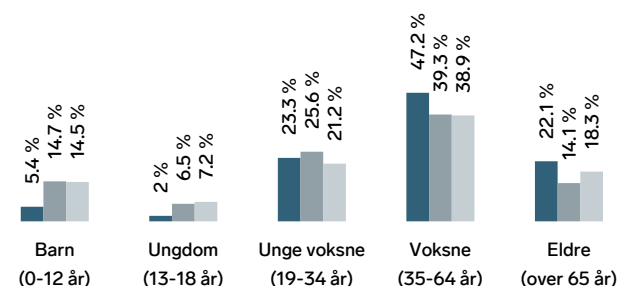
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager


Aker Brygge barnehage (0-5 år) 42 barn	2 min	0.2 km
Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min	0.3 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Joker Tjuvholmen Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Mega Aker Brygge	4 min	

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 96/100

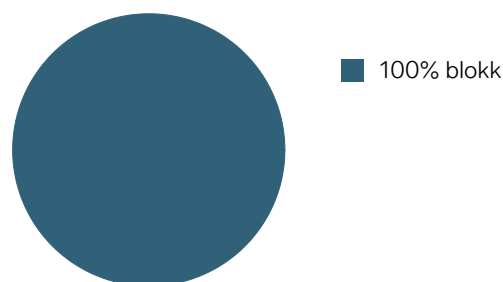
 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 95/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

Sport

-  Ruseløkkveien balløkke
Ballspill 7 min  0.6 km
-  Reichweins plass balløkke
Ballspill 8 min  0.6 km
-  SATS Yoga Aker Brygge 3 min 
-  Studio Jobbsprek 5 min 

Boligmasse



«Flott sted med nærhet til sentrum»

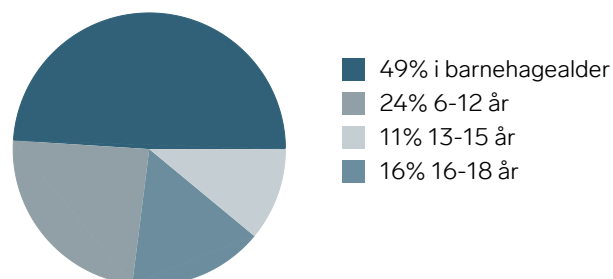
Sitat fra en lokalkjent



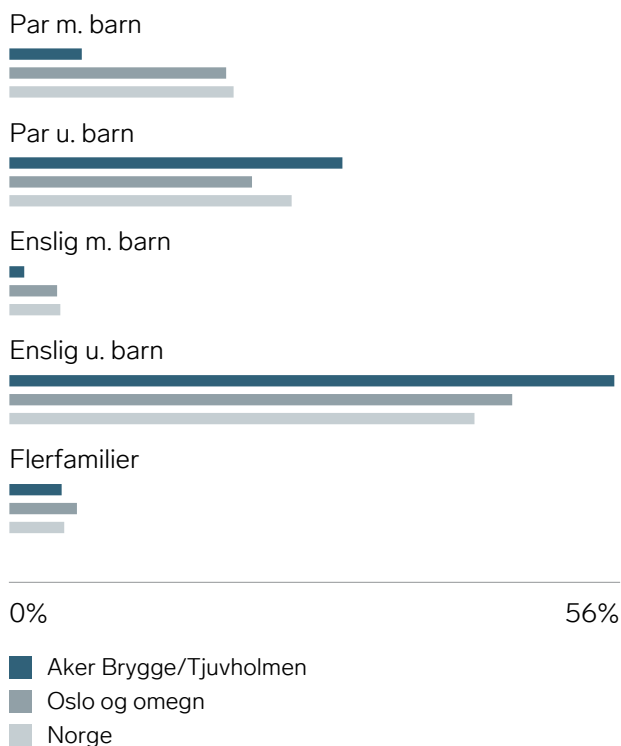
Varer/Tjenester

-  Aker Brygge 4 min 
-  Vitusapotek Aker Brygge 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

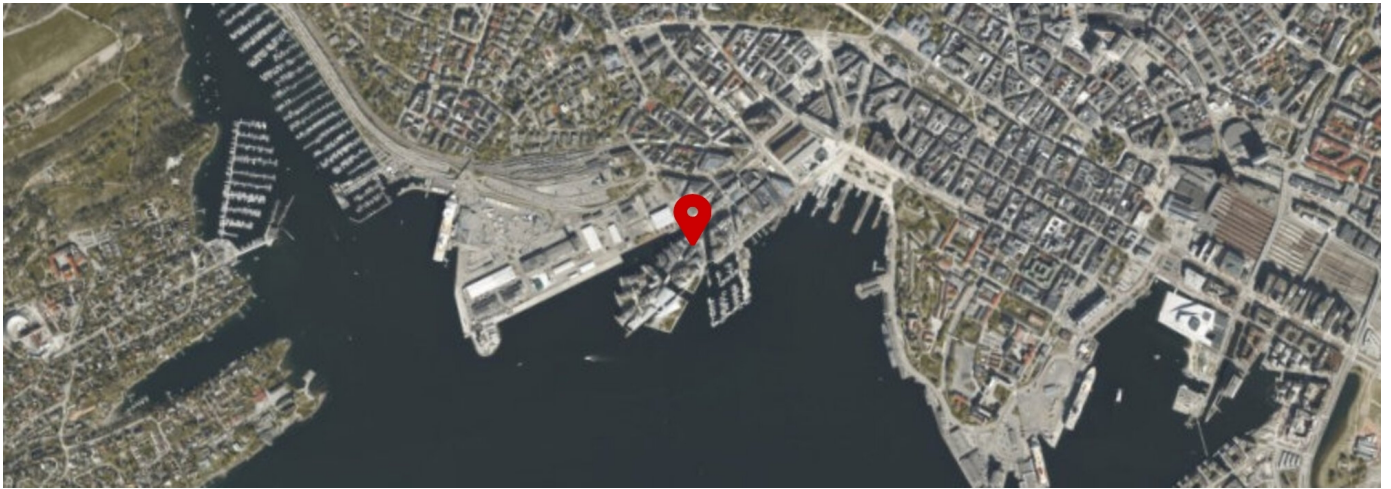


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Egenerklæring

Tjuvholmen allé 4, 0252 OSLO

02 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tjuvholmen allé 4	Tjuvholmen allé 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Mellom 2017 og 2021, og fra mai 2025.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Sourour, Thomas

Selger

Sourour, Nur

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

La om sikring / kurs så vi kan ha induksjonstopp og platetopp med hver sin stikkontakt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektris AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.


Egenerklærings skjema


Name
Thomas Sourour

Date
2026-06-02

Name
Nur Sourour

Date
2026-06-02

Identification
 Thomas Sourour

Identification
 Nur Sourour



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

Egenerklærings skjema

Signed by:


Thomas Sourour
Nur Sourour

02/06-2026
01:20:16
02/06-2026
16:10:44


BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tjuvholmen allé 4, 0252 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 210, bnr. 33, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 21155-1726

Eiendomsverdi ref nr: QP3997

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Toroms selveier leilighet sentralt plassert i Tjuvholmen Allé 4. Leiligheten var ny i 2007 og fremstår som godt vedlikeholdt med både overflater og tekniske anlegg. Kjøkken og bad fra byggeåret. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boliblokk med forretninger i nedre etasje, bygget i bærekonstruksjoner av betong og fundamentert på faste masser. Det er heis i bygget.

NorDan trevinduer i soverom mot balkongen, som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Malt inngangsdør til leiligheten med dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifisering.

Heve/skyvedør i tre fra NorDan med tolags glass, ett stort felt skyves til siden. Aluminiumsbeslag utvendig.

Balkong i betongkonstruksjon, ubehandlet gulv med areal 5 m2 og vender mot sørøst. Avrenning i forkant med dryppnese. Overdekket av balkong over, rekkverk i stål med høyde 1,21 m.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med 1 stavs parkett.
Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,46 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vegger og himlinger er nymalte i 2026.

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 11 mm.

Hvitmalte glatte innerdører. Skyvedør til soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeåret, ingen dokumentasjon foreligger.
Alle vegger er flislagte med 10x10 fliser fra gulv opp til 2,0 m og malt gipsplate over fliser til himlingen. Himling er malt.
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 27 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjonen.
Plastsluk som er plassert i dusjonen, smøremembran uten dokumentasjon.
Badet har servant med ettgrep kran og skuffer under, speil med lys over. Vegghengt toalett med skjult systerne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil på felles mekanisk ventilasjonssystem i boligbygget. Tilluft via ventil i vegg over døren til badet.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med ett basseng, ettgrep kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med smal oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og smalt kjøleskap under benken. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert waterguard (noe det ikke var krav til på byggetidspunktet), men det er montert komfyrvakt.

Ventilator hette som er tilkoblet gårdens avtrekksanlegg, kun justering av luftstrøm på hetten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannledninger med koblingsskap plassert på vegg i badet. Stoppekraner i koblingsskapet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget.

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Varmekurser er plassert i vannskap på badet.
Radiatorer som varmekilder under eller ved siden av vinduer.

Sikringsskapet er på vegg i entré inne i garderobeskap, hovedsikring i felles rom utenfor leiligheten. Sikringsskapet har automatsikringer uten jordfeilsbryter, 2 av elementene har jordfeilsbryter. Varmekabel på badet, porttelefon med videofunksjon ved døren. Elvia hadde kontroll uten anmerkninger 5. des 2025, eier har dokumentasjon som er fremvist.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen har forskriftsmessige røykvarslere og brannslukningsredskap. Felles brannvarslingsanlegg inn i leiligheten. Brannslange i kjøkkenbenken.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

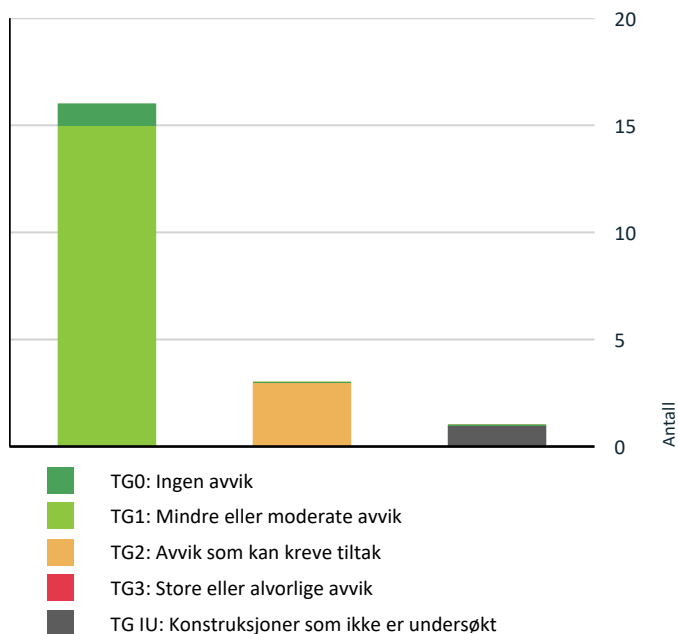
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Foliemembran over 20 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byttet sylindelås og låskasse i inngangsdøren.
2026	Modernisering	Malt himlinger og vegger i soverom og stue/kjøkken, nye lister i de samme rommene

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

NorDan trevinduer i soverom mot balkongen, som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.



Vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør til leiligheten med dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifisering.



Inngangsdør

TG 1 Heve-skyvedør til balkong

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Heve/skyvedør i tre fra NorDan med tolags glass, ett stort felt skyves til siden. Aluminiumsbeslag utvendig.



balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon, ubehandlet gulv med areal 5 m² og vender mot sørøst. Avrenning i forkant med dryppnese. Overdekket av balkong over, rekkverk i stål med høyde 1,21 m.



balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

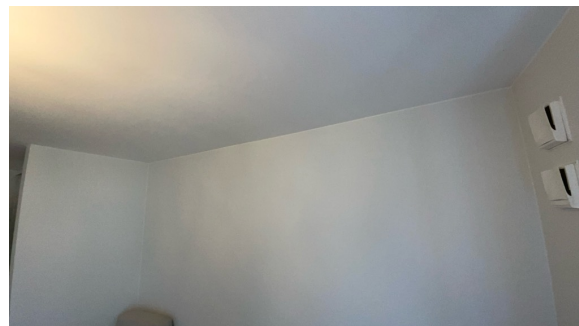
Gulv med 1 stavs parkett.
Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,46 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vegger og himlinger er nymalte i 2026.

Tilstandsrapport



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

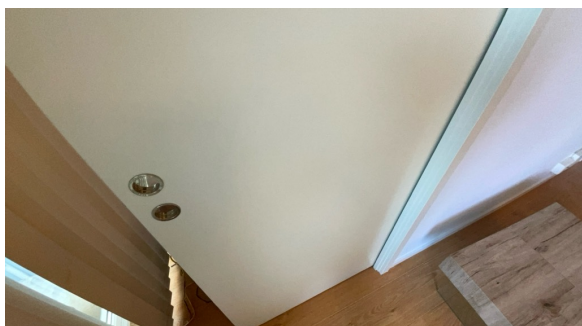
Beskrivelse

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 11 mm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte glatte innerdører. Skyvedør til soverommet.



innerdør

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, ingen dokumentasjon foreligger.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Alle vegger er flislagte med 10x10 fliser fra gulv opp til 2,0 m og malt gipsplate over fliser til himlingen. Himling er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtzone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Døren bør fuktbeskyttes eller byttes til et mer egnet materiale for bruk i våtsone, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av materialet over tid. Manglende tiltak kan føre til at døren tar skade av fuktpåvirkning, noe som kan medføre behov for utskifting eller reparasjon.



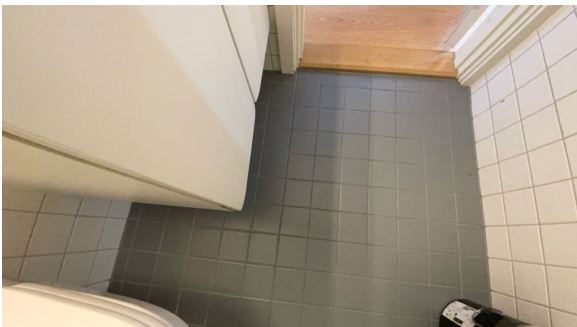
vegger og himling

6. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 27 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjsonen.



Bad gulv

6. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk som er plassert i dusjsonen, smøremembran uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Foliemembran over 20 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Smøremembranens alder tilsier at det er økt risiko for nedsatt funksjon og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting av membranløsningen for å unngå vannskader.

Tilstandsrapport



sluk, membran og tettesjikt

6. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speil med lys over. Vegghengt toalett med skjult systerne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

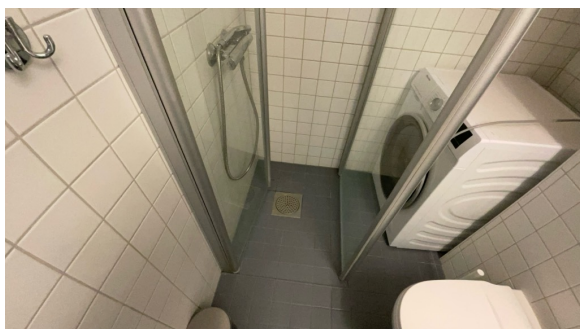
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at vannlekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

6. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på felles mekanisk ventilasjonssystem i boligbygget. Tilluft via ventil i vegg over døren til badet.

Tilstandsrapport



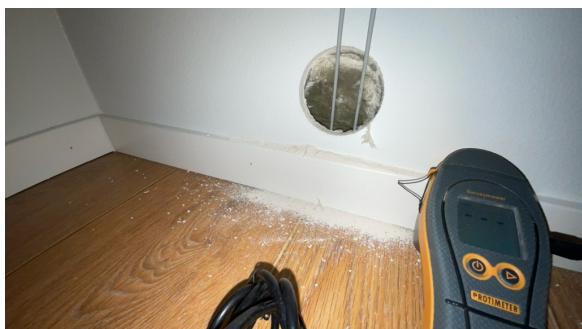
Ventilasjon

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.



Hulltagning og fuktsøk

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med ett basseng, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med smal oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og smalt kjøleskap under benken. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert waterguard (noe det ikke var krav til på byggetidspunktet), men det er montert komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator hette som er tilkoblet gårdens avtrekksanlegg, kun justering av luftstrøm på hetten.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannledninger med koblingsskap plassert på vegg i badet. Stoppekraner i koblingsskapet.



Vannledninger

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget.



Ventilasjon

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Varmekurser er plassert i vannskap på badet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer som varmekilder under eller ved siden av vinduer.



vannbårent varmeanlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er på vegg i entré inne i garderobeskap, hovedsikring i felles rom utenfor leiligheten. Sikringsskapet har automatsikringer uten jordfeilsbryter, 2 av elementene har jordfeilsbryter. Varmekabel på badet, porttelefon med videofunksjon ved døren.

Tilstandsrapport

Elvia hadde kontroll uten anmerkninger 5. des 2025, eier har dokumentasjon som er fremvist.

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?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Elektrisk AS monterte ny stikk til stekeovn i 2017, La om sikring / kurs så vi kan ha induksjonstopp og platetopp med hver sin stikkontakt. Eier har samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har forskriftsmessige røykvarsler og brannslukningsredskap. Felles brannvarslingsanlegg inn i leiligheten. Brannslange i kjøkkenbenken.

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

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

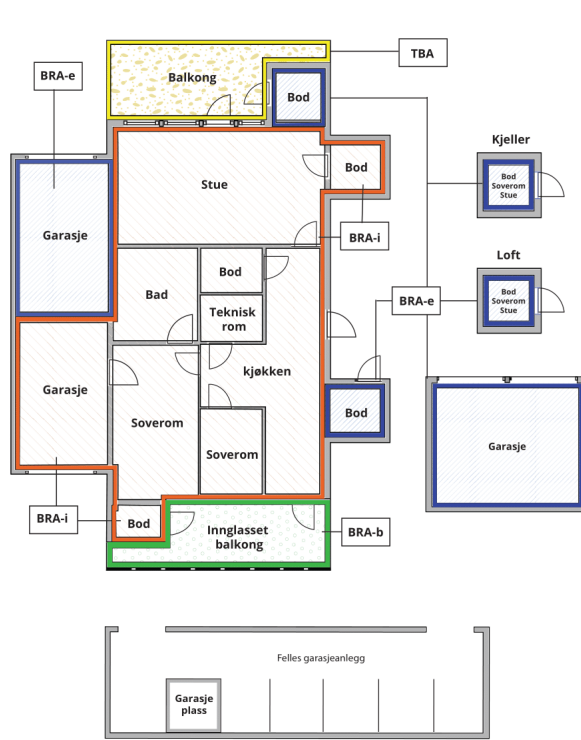
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)		
6. Etasje	31			31	5
Kjeller		4		4	
SUM	31	4			5
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er oppmålt til 5 m²

Bod i kjeller er oppmålt til 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Thomas Sourour	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	33		29	384.7 m ²	Fra Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Tjuvholmen allé 4

Hjemmelshaver

Sourour Nur, Sourour Thomas

Boligselskap

Sameiet Tjuvholmen Allé 4
-6

Forretningsfører

BORI

Organisasjonsnr

892054932

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Tjuvholmen i Oslo. Midt i bolig og forretningsområde på Tjuvholmen. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplaner kan sees på Oslo Kommunes hjemmesider.

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 384,7 m². Tomten ligger ut mot bymessig bebyggelse med butikker, restauranter med mer.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten har ikke parkeringsplass.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	27.05.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

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 framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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.

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

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

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

PERSONVERN

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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QP3997>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Innkalling til

Ordinært årsmøte 27.05.2026

4171 Sameiet Tjuvholmen Alle 4-6

D A T O

27. mai 2026 · kl. 12:00

Innkalling til ordinært årsmøte 27.05.2026 for Sameiet Tjuvholmen Alle 4-6.

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

Avstemmingen åpnes kl. 12.00 onsdag 27. mai

Avstemmingen stenges kl. 23:00 onsdag 27. mai

Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møte.

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

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

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 3: Styrets årsrapport

Sak 2: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 6: Forslag til endring i husordensreglene pkt 15.3, samt pkt 4.2 til info

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

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

Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 3.872.253 (mot budsjett 3.943.300)

Utgifter: 3.912.131 (mot budsjett 3.726.247)

Resultat: 111.440 (mot budsjett 217.053)

Disponible midler pr 31.12: 1.025.179

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Felleskostnadene er som budsjettet, næringsseksjonen avregnes.

Noe høyere kostnader til vedlikehold av bygget og heisene enn budsjettet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret foreslår å utbetale kr. 140.000 i styrehonorar for inneværende periode.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 140.000 ex arbeidsgiveravgift

Sak 5: Personvalg

Begge styremedlemmene er på valg, men er villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Bjørn Bratt-Aanesen er ansatt i Selvaag Eiendom. Bjørn har mye god ekspertise og nødvendig kjennskap til bygninger og strukturen på Tjuvholmen. Hans lange erfaring i Selvaag er et positivt bidrag for sameiet.

Maud Minothi Høydahl har lang fartstid i sameiet. Maud er opptatt av trivsel og godt bomiljø i sameiet, og vil dekke styrets behov for formidling og fordeling av kommunikasjon.

Det har i tillegg kommet inn et forslag en ny kandidat.

Kim Størdal Toftner er eier, og bor i sameiet. Han er opptatt av trivsel. (eks fasadevask og takterrasse) Opptatt av kostnadskontroll.

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Bjørn Bratt-Aanensen

Maud Sofia Minothi Høydahl

Kim Størdal Toftner

Sak 6: Forslag til endring i husordensreglene pkt 15.3, samt pkt 4.2 til info

Lagt frem av Styret

Styret mottok sterke innsigelser på ilagt gebyr 8000.- etter brudd på brudd på ro og orden mellom kl 23-07 fra en sameier.

Gebyret ble forslått av sameiet i en tid hvor dette var et betydelig problem. Sameier har avstått å fremlegge et forslag til årsmøte om en nedjustering av dette.

Gebyret har og har hatt en god preventiv virkning men kan oppleves som høyt.

Styret er åpen for å vurdere dette og foreslår et minste gebyr på 4000 for første overtredelse og

8000 for andre overtredelse i løpet av et kalenderår.

Ny ordlyd i pkt 15.3 i husordensreglene vil være:

" Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk, støy og overtredelser av husordensreglene eller sameiets vedtekter kan belastes seksjonseier av husstand som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc. Utrykning av Securitas (el. tilsvarende) som avdekker støy og husbråk i tidsrommet 23-07, belastes seksjonseier med et minste gebyr på 4000 for første overtredelse og 8000 for andre overtredelse i løpet av et kalenderår, som dekker utgifter til merarbeid for styret, utrykning, oppfølging og annen klagegang. Gebyret faktureres av forretningsfører"

Til info: sameiet sin mailadresse er endret i pkt 4.2 til tjuvholmen4@borimail. .

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**

Gebyret for overtredelse av sameiet sine regler for støy og husbråk i tidsrommet mellom klokken 23 -07, reduseres til kr. 4.000 ved første overtredelse. For overtredelser etter dette vil gebyret være kr. 8.000

STYRETS ARBEID 2025 SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 4-6

Håndhevelse av vedtekter, husordensregler og eierseksjonsloven.
Budsjetter og tilhørende regulering av fellesutgifter 2026
Bidratt til gjennomføring av vaktmestertjenester.
Oppfølging med merking postkasser og dører
Gjennomført oppgradering av inngangspartiet
HMS oppfølging i sameiet med fjerning av søppel i fellesområder.
Oppfølging av renholdstjenester
Dialoger med Securitas TD og Selvåg eiendom Næring
Innført rutiner for opprydding i korridorer med, sko, matter etc.
Kommunisert med PBE vedr. tiltak om utvidelser av restauranter og bygningsmasser
Bidratt til å avslutte leieavtalen med TJELD etter mange klager.
Bidratt i arbeid med å ventilere lokalet etter Tjeld til sameiets beste
Faktura kontroll og oppfølging av utgifter.
Behandling og oppfølging av klager.
Samarbeid og oppfølging med sameiets forvalter med regnskap og revisjon
Oppfølging med Tjuvholmen drift, brukerforum, kontaktutvalg og infrastruktur.
Samarbeid med politi og påtalemyndigheter om straffbare hendelser i sameiet.
Påvirket avslutning av leieforhold med uønskede leietakere og ABB
Styremøter og befaringer.
Tilpasset fellesutgifter etter budsjetter for drift og vedlikehold 2026

VURDERING AV BUDSJETTET FOR 2026

VEDLIKEHOLD OG EKSTRA UTGIFTER

Det settes av til sammen 20.000 /mnd til uforutsette utgifter til vedlikehold. Fondet er økt med 10.000/mnd. etter estimat.

KOMMUNALE AVGIFTER 2026

Det ble innhentet opplysninger om at Oslo Kommune øker 6 % for renovasjon, 23,5% for vann- og avløp og 3,6% i kommunale utgifter.

ENERGI

Det antas at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

FORSIKRING

Indeksreguleringen på bygninger er økt med et tillegg basert på skadehistorikken i sameiet og utbetalinger.

BREDBÅND

Vedrørende TV og Bredbånd er det gjort en økning. Tilbudet fra Telenor beholdes

FELLESKOSTNADER 2026/2027

Stadige økninger i fellesutgifter må vurderes fortløpende inn mot 2027. Sameites forvalter veileder styret i dette og redegjør for behovet.

VEDLIKHOLDSPLAN

Det ble budsjettet etter betydelig krav om vedlikehold av takvifter, heissjakt, drivremmer til heisen/service, spyling av bunnledninger, kanalrens av ventilasjonsanlegget. Sameiets vedlikeholdsfond dekket mye av dette og noe er utsatt etter økonomi.

ARBEID I PROSESS

- Gelender i baktrapp pusses og males etter avflassing
- Adgang fra garasjen inn i sameiet via trapperommet skal begrenses.
- Brikke på heisen for å hindre adgang fra garasjen og inn i sameiet via heisen vurderes.
- Det søkes etter løsninger for å avdekke hensetting av avfall i søppelrommet.
- Kartlegge korttidsutleie med underrapportering
- Det er uttrykket misnøye med renholdtjenesten som bli vurdert fortløpende
- Oppfølging av utleievirksomheten, inn/utflytting og adgangskontroll.
- Etterslep av vedlikehold blir gjennomført.

Styret

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 872 253	3 281 001	3 943 300	4 390 000
Annen driftsinntekt	2	112 366	492 168	0	300 000
Sum driftsinntekter		3 984 619	3 773 169	3 943 300	4 690 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	136 920	136 920	136 920	159 740
Konsulenttjenester	4	442 385	462 298	474 752	502 542
Rep og vedlikehold	5	2 713 518	2 474 691	2 485 500	2 649 500
Forsikringer		244 819	193 400	250 700	276 000
Kabel-TV og telefoni		306 241	264 689	282 875	326 653
Driftskostnader	6	63 623	57 812	92 500	124 000
Andre driftskostnader	7	4 624	23 430	3 000	5 700
Sum driftskostnader		3 912 131	3 613 240	3 726 247	4 044 135
Driftsresultat før finansposter		72 488	159 930	217 053	645 865
Finansielle poster					
Finansinntekt		39 532	38 613	0	0
Finanskostnad		580	0	0	0
Sum finansposter		38 952	38 613	0	0
Årsresultat		111 440	198 542	217 053	645 865
Overført til annen egenkapital	8	111 440	198 542	0	0
Sum disponering		111 440	198 542	0	0

Balanse 31.12.2025

Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		270 300	133 066
Kundefordringer		33 126	48 000
Andre fordringer		229	257 892
Bankinnskudd, kasse o.l.		920 735	807 096
Sum omløpsmidler		1 224 391	1 246 054
SUM EIENDELER		1 224 391	1 246 054

Balanse 31.12.2025

Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	723 044	913 740
Vedlikeholdsfond	8	302 135	0
Sum egenkapital		1 025 179	913 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		127 998	95 063
Annen kortsiktig gjeld	9	71 214	237 251
Sum kortsiktig gjeld		199 212	332 314
Sum gjeld		199 212	332 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 224 391	1 246 054

Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Sjur Høydahl
Styrets leder

Maud Sofia Minothi Høydahl
Styremedlem

Bjørn Harald Bratt-Aanensen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 50 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.210.33 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	3 350 076	2 924 452	3 350 000	3 650 000
Felleskostnader næring	490 000	490 500	490 000	540 000
Vedlikeholdsfond	103 296	103 300	103 300	200 000
Avregning felleskostnader	-71 119	-237 251	0	0
Sum felleskostnader	3 872 253	3 281 001	3 943 300	4 390 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	112 366	492 168	0	300 000
Sum andre driftsinntekter	112 366	492 168	0	300 000

Andre inntekter: korrigerings av TI avregning 2024 kr. 104.461

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	120 000	120 000	120 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920	19 740
Sum lønnskostnader	136 920	136 920	136 920	159 740

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøter, ref. note 7.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	14 500	12 750	15 000	16 250
Forretningsførerhonorar	101 002	96 376	101 002	105 042
Andre forvaltningstjenester	2 940	0	10 000	12 500
Juridisk bistand	18 750	0	0	0
Teknisk bistand	217 661	223 505	228 750	243 750
Vakthold	87 532	129 667	120 000	125 000
Sum konsulenttjenester	442 385	462 298	474 752	502 542

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	0	0	1 930	0
Vedlikehold bygg	347 509	374 303	16 820	18 750
Vedlikehold VVS	0	0	18 750	18 750
Vedlikehold elektro	41 413	255 137	40 000	25 000
Vedlikehold heis	82 809	17 303	38 750	41 250
Vedlikehold ventilasjon	1 538	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	8 553	9 079	26 250	33 750
TI kostnader	2 231 697	1 818 869	2 343 000	2 512 000
Sum vedlikeholdskostnader	2 713 518	2 474 691	2 485 500	2 649 500

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

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

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

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	1 713	0	0	0
Renholdstjenester	61 911	57 812	92 500	124 000
Sum driftskostnader	63 623	57 812	92 500	124 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annet driftsmateriale	0	809	0	0
Kostnader tillitsvalgte	1 154	724	0	1 500
Bank og kortgebyrer	3 470	3 000	3 000	4 200
Konstaterte tap på fordringer	0	18 897	0	0
Sum andre driftskostnader	4 624	23 430	3 000	5 700

Note 8 Opptjent egenkapital

	2025	2024
Opptjent egenkapital 01.01	913 740	715 198
Tilført til/fra EK fra årets resultat	111 440	198 542
Sum opptjent egenkapital 31.12.	1 025 179	913 740
Vedlikeholdsfond 31.12	302 135	
Annen egenkapital 31.12	723 044	913 740
Sum egenkapital 31.12	1 025 179	913 740

Annen egenkapital

	2025
Opptjent egenkapital 01.01.	913 740
Overført til vedlikeholdsfond	-302 135
Resultat 205	111 440
Sum annen egenkapital 31.12	723 045

Vedlikeholdsfond = bankkonto 1921

	2025
IB	0
Bankkonto 1921 pr 01.01	526 656
Renter 2025	15 546
Innbetalinger 25	103 308
Utbetalt ifbm malerjobb	-343 375
Sum vedlikeholdsfond 31.12	302 135

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Gjeld til Bori	95	0
Annen kortsiktig gjeld	71 119	237 251
Sum annen kortsiktig gjeld	71 214	237 251

Note 10 Arbeidskapital

	2 025	2 024
A. Arbeidskapital 01.01	913 740	776 045
Næring 23 avregnet, trekkes ut		-60 848
Årets resultat	111 440	198 542
B. Årets endring i arbeidskapital	1 025 179	913 740
* IB arbeidskapital 2024 er resultatet for næring medtatt.		
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 224 391	1 246 054
- kortsiktig gjeld	199 212	332 314
= Arbeidskapital 31.12.	1 025 179	913 740

Sameiet Tjuvholmen allé 4-6
Resultat fordelt 2025

Konto	Bolig	Næring	Totals
3600 - Generelle Felleskostnader	-3 350 076		-3 350 076
3601 - Felleskostnader næring		-490 000	-490 000
3625 - Vedlikeholdsfond	-103 296		-103 296
3648 - Avregning felleskostnader		71 119	71 119
3650 - Andre inntekter	-107 422	-4 944	-112 366
Sum inntekt	-3 560 794	-423 825	-3 984 619
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	107 640	12 360	120 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	15 177	1 743	16 920
6380 - Vaktmestertjenester	1 713		1 713
6381 - Renholdstjenester	61 911		61 911
6601 - Vedlikehold bygg	347 509		347 509
6603 - Vedlikehold elektro	39 803	1 609	41 413
6605 - Vedlikehold heis	82 809		82 809
6613 - Vedlikehold ventilasjon	1 538		1 538
6614 - Vedlikehold brannsikring	8 342	211	8 553
6616 - TI kostnader	1 881 340	350 357	2 231 697
6701 - Honorar revisjon	13 007	1 494	14 500
6710 - Forretningsførerhonorar	90 599	10 403	101 002
6711 - Andre forvaltningstjenester	2 637	303	2 940
6726 - Juridisk bistand	18 750		18 750
6730 - Teknisk bistand	195 538	22 123	217 661
6735 - Vakthold	87 532		87 532
6870 - Kostnader tillitsvalgte	1 035	119	1 154
6950 - Kabel TV/bredbånd	306 241		306 241
7500 - Forsikringspremie	219 603	25 216	244 819
7770 - Bank og kortgebyrer	3 113	357	3 470
Sum kostnader	3 485 836	426 295	3 912 131
8050 - Renteinntekter bank	-15 725	-21	-15 746
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	-2 786	-320	-3 106
8072 - Kundeutbytte	-18 550	-2 130	-20 680
8170 - Annen finanskostnad	580		580
Netto finans	-36 481	-2 471	-38 952
Resultat	-111 440	-0	-111 440

Sameiet Tjuvholmen Allè 4-6

Totalt TI pr. seksjonsstype

1000 NOK		Totalt TI	
Alle tall er ink. mva			
Inntekter		Bolig Regnskap	Næring SE Regnskap
Akonto inntekter pliktig	2 343,000	2 101,766	241,234
Andre inntekter pliktig	12,785	11,468	1,316
Sum inntekter	2 355,785	2 113,234	242,551
Driftskostnader			
Løpende drift	151,121	134,517	16,604
Kommunale avgifter	273,161	212,415	60,746
Avfallshåndtering	92,043	57,732	34,311
Elektrisk kraft	109,507	78,196	31,310
Fjernvarme/ -kjøling	494,268	414,385	79,883
Resepsjonstjeneste	0,000	0,000	0,000
Vakthold	226,977	203,607	23,369
Brannvern/ Internkontroll	81,039	71,648	9,390
Telefon/ overføring	4,689	4,206	0,483
Renhold	15,248	14,003	1,245
Skadedyr	0,289	0,259	0,030
Heis/ Rulletrapp	0,030	0,027	0,003
Andre tekniske installasjoner	27,661	25,045	2,616
VVS	39,159	22,562	16,597
Utendørs	145,377	130,409	14,968
Bygningsmessige reparasjoner	4,602	4,128	0,474
Rekvisita/ driftsmateriell	0,079	0,071	0,008
Støttefunksjoner	30,273	27,156	3,117
Administrasjon/ forvaltning	47,817	42,894	4,923
Sum driftskostnader	1 743,339	1 443,262	300,077
Vedlikehold og prosjekt			
Vedlikehold	431,788	387,331	44,457
Løpende vedlikehold	-		
Sum vedlikeholdskostnader	431,788	387,331	44,457
Administrasjonskostnader			
Eiers andel FK	-	-	-
Eierkostnader sameie	-	-	-
Forsikring	7,698	6,905	0,793
Fast forvaltning	38,357	34,408	3,949
Lønn og styrehonorar	5,504	4,937	0,567
Revisjon	2,335	2,095	0,240
Juridisk bistand	0,506	0,454	0,052
Andre honorarer/annen forvaltning	17,173	15,405	1,768
Andre driftskostnader	8,568	7,686	0,882
Sum Administrasjonskostnader	80,142	71,890	8,251
Sum kostnader	2 255,268	1 902,483	352,785
Finansinntekter	12,408	11,131	1,278
Inntekt ikke med på a-konto	12,785	11,468	1,316
Finanskostnader	1,621	1,440	0,165
Netto finans	23,572	21,159	2,429
Sum kostnader	2 231,697	1 881,324	350,357

2026-04-28 11:40:21

Bjørn Harald Bratt-aanensen

 **bankID**

NO BankID - 9578-5994-4-477874

2026-04-29 05:45:27

Sjur Høydahl

 **bankID**

NO BankID - 9578-5998-4-898568

2026-04-29 16:45:31

Maud Sofia Minothi Høydahl

 **bankID**

NO BankID - 9578-5998-4-2747969

Til årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6 som viser et overskudd på NOK 111 440. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 (ledelsen) er ansvarlig 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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>.

Lillestrøm, 30. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

30.04.2026 17:53:09

Signaturmetode

Buypass (NO)

VEDTEKTER

(Vedtatt på stiftelsesmøte 16.11.2007)

(endret i ord. årsmøte 14.6.2021)

(endret i ord. årsmøte 14.6.2023)

(endret i ord. årsmøte 23.5.2024)

(Sist endret i ord. årsmøte 5.5.2025)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

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

§ 2 Råderett

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

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

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

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

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

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

§ 3 Felleskostnader

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

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

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

Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader:

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

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

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

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

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

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser

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

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

§ 5 Styret

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

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

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

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

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

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 13 Sanskjoner

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

SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 4-6

Org.nr.: 892 054 932

HUSORDENSREGLER

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

Tjuvholmen

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

1. Innledning

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

2. Fellesarealer

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

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

3. Balkonger

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

4. Utleie

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

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

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

Ansvar for korrekt og rettidig rapportering påhviler den enkelte seksjonseier.

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

leietaker/fremleietaker påfører fellesarealene.

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

5. Leiligheter

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

6. Ro og orden

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

7. Skilt, oppslag ol.

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

8. Bredbånd og antenneanlegg

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

9. Sjøppel og avfall

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

10. Boder

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

11. Brannsikkerhet

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

12. Dyrehold

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

13. Trygghet

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

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

14. Meldeplikt

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

15. Sanksjoner

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

16. Sykler

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

17. Endringer

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.