

Kavringen brygge 1



Velkommen til

Kavringen brygge 1



Salgsoppgaven produsert 2. oktober 2025

Ytterst på Tjuvholmen

Tiltalende 2-roms toppleilighet med fjordpanorama | Mindre enn 50 meter til sjøen | Solrik balkong | Heis | Garasjeplass

Prisantydning	10 490 000,-
Omkostninger	263 600,-
Totalpris	10 753 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 451,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1
Etasje	8

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013

Ansvarlig megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no
Megler	Mathilde Louise Skavås
Telefon	953 06 828
E-post	m.skavaas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Kavringen Brygge 1!

- Dette er en stilren 2-roms toppleilighet i 8. etasje med spektakulær utsikt mot indre Oslofjord, Akershus Festning, Kavringen fyr og Hovedøya. På Tjuvholmen bor du midt i et levende bymiljø med alt av servicetilbud og kollektivtransport rett i nærheten. Området byr på en unik kombinasjon av kunst, kultur og næringsliv – med Astrup Fearnley-museet, badebrygge og egen sandstrand som nærmeste naboer.

- 2-roms toppleilighet beliggende høyt over nabobygget med uhindret panoramautsikt
- Sydøstvendt balkong på ca. 7 m²
- Stilrent bad oppusset i 2025
- Nymalte flater i 2025
- 1-stavs parkett lagt i 2025
- Balansert ventilasjon
- Varmtvann og oppvarming inkl.
- Heis
- Felles takterrasse
- Garasjeplass
- Kun 50 m til badebrygge og 100 m badestrand

Arealer og innhold

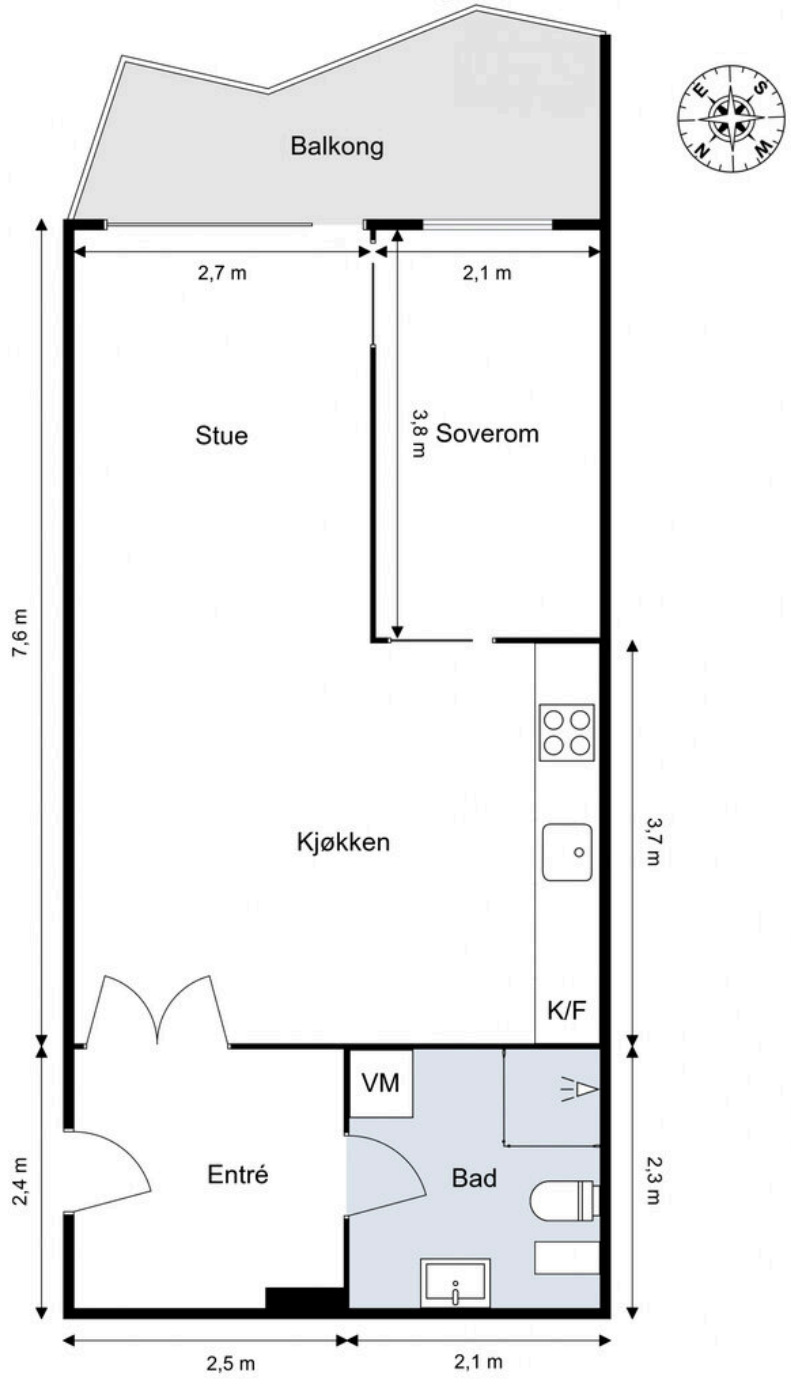
BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

8. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Kavringen brygge 1, 0252 OSLO
8. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme





























































Informasjon

Kavringen brygge 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0329/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kavringen brygge 1, 0252 OSLO
Gnr 210, bnr 46, snr 32 (ideell andel 1/1) / Gnr 510, bnr 8, snr 190 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Manov Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
276 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 753 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 766 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
8

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
8. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 8. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten åpner seg med en innbydende entré med downlights, og det plassbygde garderobeskapet tilbyr praktisk oppbevaring av yttertøy.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen preges av store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og åpner opp for den fantastiske utsikten mot sjøen. Den åpne løsningen gir en luftig atmosfære og skaper en sømløs overgang mellom inne- og uterom. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. I september 2025 ble leiligheten fornyet med enstavs parkett og lyse, delikate fargetoner på veggene. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Stuen åpner mot en fantastisk sydøstvendt balkong på ca. 7 m², med sol hele formiddagen og vakker utsikt over indre Oslofjord, Akershus festning, Kavringen fyr og Hovedøya. Her kan du nyte morgenkaffen med soloppgang over vannet, eller invitere til hyggelige sammenkomster med en spektakulær utsikt som bakteppe. Direkte utgang til balkong/terrasse gir ekstra bokvalitet og forlenger stuen utendørs i sommerhalvåret. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Kjøkken med gjennomført design, praktisk oppbevaring og god benkeplass. Kjøkkenet ble oppgradert i 2025. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og flislagt benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap gir ekstra oppbevaringsplass. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt er montert, og kjøkkenventilator er plassert over kokeplassen.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. De lyse fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Garderobeskap på begge sider av sengen og plassbygget skap over gir rommet god oppbevaringsløsning.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom oppusset i 2025, med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Store, lyse fliser gir et tidløst uttrykk, mens sort tak med innfelte spotter og speil med LED-lys tilfører et eksklusivt preg. Vertikal oppbevaring i tre gir en varm kontrast og skaper en lun atmosfære. Den brede, håndbyggede vasken i minimalistisk design gir både romfølelse og praktiske løsninger. Dusjsonen har

romslig regndusj med sorte detaljer og innfellbare dusjvegger i herdet glass.
Opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en bod ved parkeringsplassen i etasje P4 på ca. 5 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod 2012.
Balkongdør: Skyvebalkongdør med 3-lags glass, prod 2012.
Innerdører: Glatte skyvedører til soverom. Glatt innerdør til bad. Tofløyet dør med glassfelt i mellom entré og stue/kjøkken.
Overflater, etc.: Himlinger med malte plater og malt betong, innfelte downlights i entré. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med en-stavs parkett.
Takhøyden i stuen ble målt til 2,63 m. Takhøyden i entréen ble målt til, 2,31 m.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entréen.
Oppvarming: Radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad. I forbindelse med oppussing av badet i 2025 ble gulvet ikke pigget opp, og varmekabelen ble derfor ikke skiftet ut ved oppussingen

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i lukket og oppvarmet garasjeanlegg i P4.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Nymalte flater
- Nytt gulv
- Gjennomgående tapet
- Oppgradert kjøkken
- Bad oppusset med håndbygget servant

2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Manov Designa AS har pusset opp badet. Arbeidet ble gjort august 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Manov Designa AS har pusset opp badet. Arbeidet ble gjort august 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Manov Designa AS har pusset opp badet. Arbeidet ble gjort august 2025. Vegger ble revet, det ble lagt nye våtromsplater. Gulvfliser ble fjernet, ny støp og planering av fall mot sluk. Forseglet med smøremembran.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Malte flater, nytt gulv, oppgradering av fronter på kjøkkenskap og garderobeskap.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann oktober 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Rapport fra takstmann oktober 2025

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod 2012.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Skyvebalkongdør med 3-lags glass, prod 2012.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydøstvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 7 m^2. Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,15 m.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk målt til 1,15 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det gis TG2. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

8.etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må etableres synliggjøring av evt lekkasjevann fra innebygd sisterne. Evt fremvise dokumentasjon som viser annen løsning.

Vannledninger
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Fordelerstokker er ikke plassert i tett skap e.l. Dermed vil evt lekkasjevann kunne renne ut i himlingen.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Et tiltak kan være installasjon av waterguard.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 451,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 5 451,-

Herav:

Felleskostnader kr. 5 451,-

Garasjeplass kr. 620,-

Tillegg for bod kr. 62,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, varmtvann/fyring m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 565 894,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 263 577,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia Norge AS om kabel-TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 924 05 050. Styret har inngått nye avtale med Telia som har gitt beboerne langt mer fleksibilitet i TV kanalvalg og langt raskere bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 1/ FRU KROGHS BRYGGE 8 TJUVHOLMEN, orgnr. 811 810 142

Om sameiet

Sameiet består av 35 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 46 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 811 810 142.

Vaktmestertjeneste:
Leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og eventuelle lignende hendelser. Driftsentralen har adresse Tjuvholmen Allè 8. Vakttelefon: 23 11 88 99, e-post: drift@tjuvholmen.no

Boligperm:
Se http://www.tjuvholmendrift.no for praktisk informasjon. Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboerne på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt generelle spørsmål.

Styrets arbeid:
- Det har blitt lagt ned mye arbeid i budsjettet for 2025. Med bakgrunn i økende kostnader fra Tjuvholmen Infrastruktur relatert til vedlikeholdsprosjekter og løpende drift på Tjuvholmen ble felleskostnadene økt for å dekke inn dette. Det ble også foretatt en kapitalinnkalling for å styrke egenkapitalen i sameiet. Det forventes at kostnadene for vedlikehold av Tjuvholmen vil øke fremover og dermed må det forventes at felleskostnadene vil øke som en konsekvens av dette.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registret for selskap.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesformue
Kr 11 099,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 291 638. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 44 686.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring AS
Polisenr. 83420319

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 382 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse, det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte visninger.

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet på Tjuvholmen – urbant, maritimt og eksklusivt

Øyriket Tjuvholmen består av tre holmer og ligger kun få minutters gange fra Rådhuset, vest i Oslo sentrum. Området er en forlengelse av Aker Brygge og tilhører Bydel Frogner. Tjuvholmen er internasjonalt anerkjent og prisbelønt for sin arkitektur og byutvikling – her kombineres moderne design med maritime omgivelser på en unik måte.

Området byr på flotte uteområder, strandpromenader og byens mest sentrale badestrand, i tillegg til en spennende utendørs skulpturpark og det anerkjente Astrup Fearnley Museet for Moderne Kunst.

Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av populære restauranter og barer, som Hanami, Bølgen & Moi, Bar Tjuvholmen, Olivia, Sanoma og Ling Ling. Tjuvholmen er med andre ord et perfekt sted for deg som setter pris på det gode liv – med mat, kunst og sjø rett i nabolaget.

Bare en kort spasertur unna ligger Aker Brygge, en av Norges mest besøkte destinasjoner. Her finner du eksklusive butikker, hyggelige møteplasser og noen av hovedstadens mest attraktive serveringssteder. Den elegante handlegaten Jenny Hemstads gate byr på et bredt utvalg av butikker, og Aker Brygge huser også et av Norges flotteste Vinmonopol.

Området har svært god tilgjengelighet til offentlig transport. Buss og taxi finner du på Bryggetorget, trikken går fra Aker Brygge, og både T-bane, tog og flytog er lett tilgjengelig fra Nationaltheatret.

Tjuvholmen kombinerer nærhet til sjøen med alt det beste Oslo sentrum har å by på. Her bor du eksklusivt, urbant og sentralt – med det meste innenfor gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 25.09.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål, i henhold til reguleringsplan S-4097, vedtatt 22.06.2004. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Filipstadveien 3 mfl. - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer: 202458996 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.08.2024
Dette området, kjent som Hans Jægers kvartal og felt B5, er en del av den omfattende transformasjonen av Filipstad fra havneområde til en moderne og levende bydel.
Planforslaget omfatter et areal på 153 000 kvadratmeter, tilsvarende størrelsen på hele Tjuvholmen, og inkluderer utvikling av cirka 600 boliger og 4 500 arbeidsplasser. Prosjektet legger vekt på bærekraft, byliv og tilgang til fjorden, med planer om parker, badeplasser og bevaring av kulturminner som Kaffetårnet. Utviklingen av Filipstad er ment å bli en naturlig forlengelse av Aker Brygge og Tjuvholmen, og vil styrke byens tilknytning til fjorden.

Tjuvholmen allé 1 - 5 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202456609 - Reguleringssak
Mottatt sak: 21.05.2024
Tjuvholmen allé 1–5 ligger sentralt på Tjuvholmen, et område som tidligere har gjennomgått omfattende utvikling med fokus på boliger, næringslokaler, kunst og byliv. Tidligere prosjekter i området, som det på 15 000 m^2 utviklet av Aspelin Ramm og Selvaag i samarbeid med NIELSTORP+ arkitekter, har bidratt til å forme Tjuvholmen som en moderne og attraktiv bydel.
Det nye planforslaget kan innebære endringer i arealbruk, byggehøyder eller funksjoner for eiendommene Tjuvholmen allé 1–5, men detaljer om innholdet er foreløpig ikke offentliggjort. Utviklingen vil sannsynligvis bygge videre på områdets eksisterende kvaliteter og bidra til å styrke Tjuvholmens rolle som en levende del av Oslo sentrum.

Trekanttomten - Vika - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202204885 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.03.2022
Hensikten med planarbeidet er å omregulere området for å legge til rette for ny byutvikling i Vika. Trekanttomten ligger sentralt i Vika, et område som allerede har gjennomgått betydelig transformasjon med utvikling av boliger, næringslokaler og kulturtilbud. Det nye planforslaget kan innebære endringer i arealbruk, byggehøyder eller funksjoner for eiendommene, men detaljer om innholdet er foreløpig ikke offentliggjort.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/210/46/32:
06.12.2011 - Dokumentnr: 1017813 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44
Bestemmelse om bruksrett til lekeplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2012 - Dokumentnr: 515106 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2012 - Dokumentnr: 515106 - Bestemmelse om parkering
Bruksrett til 20 plasser for parkering av sykkel
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2012 - Dokumentnr: 515106 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/kjelleranlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2013 - Dokumentnr: 173147 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS
Org.nr: 886 295 332
Bestemmelse om bruksrett
Bruksrettsområdet skal være tilgjengelig for allmenheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2013 - Dokumentnr: 173147 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS
Org.nr: 886 295 332
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannuttak for brannanlegg, spyling, fellesarrangementer,

fontener og lignende
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2013 - Dokumentnr: 173147 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS
Org.nr: 886 295 332
Rett til dekning av Eiendommens forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen. Kostnadene dekkes av eiendommene på Tjuvholmen forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA.
Dette gjelder ikke hvor det er satt opp målere. Der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.
Bestemmelsen ble uteglemt ved tinglysing. Rettet etter tinglysingsloven §18.
21.03.2013, K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2013 - Dokumentnr: 189223 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:6
Bestemmelse om rømningsveier
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2013 - Dokumentnr: 189223 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:48 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:6
Rett til å bruke søppelrom
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2013 - Dokumentnr: 196575 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fordeling av kostnader til tilsyn, reparasjon og vedlikehold av de spunter/pæler som utgjør felles fundamentering for gnr. 210 bnr. 46, gnr. 510 bnr. 6, gnr. 510 bnr. 7 og gnr. 510 bnr. 8 snr. 1-16
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2013 - Dokumentnr: 206703 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/2291

14.11.2014 - Dokumentnr: 994305 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:21
Rett til å ha tekniske installasjoner liggende på eiendomen
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2015 - Dokumentnr: 164185 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:15 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:78

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:16 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:17 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:18 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:20 Snr:112
Fellesareal for parkering/boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2015 - Dokumentnr: 164185 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:112
Bestemmelse om bruksrett til 14 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2015 - Dokumentnr: 164185 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:19 Snr:112
Bruksrett til 8 boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2018 - Dokumentnr: 1047994 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:21
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420
Gjelder energisentral
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

På grunn av omsetningsbegrensning, ref. sameiets vedtekter § 2 Råderett, skal nye eiere av parkeringsseksjon godkjennes av styret i sameiet.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 78 675,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave (uten hjem.no) kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 548,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. oktober 2025

Ansvarlig megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Megler

Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega

AS (Hjem.no).

Vedlegg

Kavringen brygge 1

Kavringen brygge 1

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	24 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	10 min 0.8 km
Vika videregående skole	13 min

Ladepunkt for el-bil

Tjuvholmen Parkering	2 min
Recharge Filipstad	8 min

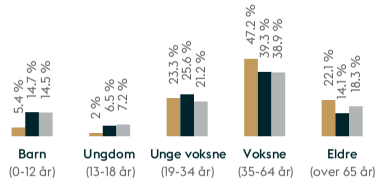
Offentlig transport

Tjuvholmen Linje 21, 42	6 min 0.5 km
Aker brygge Linje 12	11 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

Barnehager

Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	2 min 0.2 km
Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min 0.8 km

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Ruseløkkveien balløkke	11 min
Reichweins plass balløkke	12 min
SATS Yoga Aker Brygge	7 min
Studio Jobbsprek	9 min

Vedlikehold veier
Godt velholdt 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Kavringen brygge 1 , 0252 OSLO

OSLO kommune

gnr. 210, bnr. 46, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 30.09.2025 **Rapportdato:** 03.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1187 **Referansenummer:** BX1832

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kavringen brygge 1 , 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 46
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2013. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2025:
- Pusset opp bad i sin helhet.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 7 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,15 m.

Boligblokk bygget i 2013. Bygningen antas fundamentert med søylefundamenter til fast grunn/havbunn. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og utfyllende bindingsverk, utvendig med fasadeplater og forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon med felles takterrasse, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og malt betong, innfelte downlights i entré. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med en-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,63 m. Takhøyden i entréen ble målt til, 2,31 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, vegghengt skap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate med fliser, nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

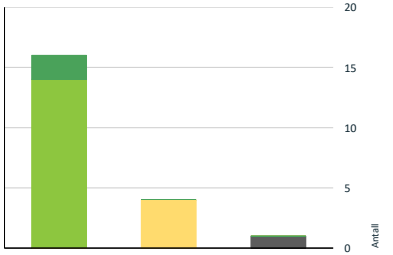
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kavringen brygge 1 , 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 46
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

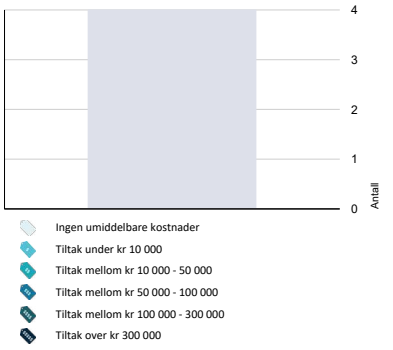
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 8.etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

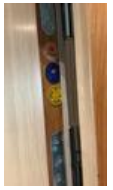
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod 2012.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Skyvebalkongdør med 3-lags glass, prod 2012.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 7 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,15 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk målt til 1,15 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det gis TG2. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2013. Bygningen antas fundamentert med søylefundamenter til fast grunn/havbunn. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og utfyllende bindingsverk, utvendig med fasadeplater og forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon med felles takterrasse, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater og malt betong, innfelte downlights i entré. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med en-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,63 m. Takhøyden i entréen ble målt til: 2,31 m.

Kavringen brygge 1 , 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 46
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte skyvedører til soverom. Glatt innerdør til bad. Tofløyet dør med glassfelt i mellom entré og stue/kjøkken.

Andre innvendige forhold

Radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

8.ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant, vegghengt skap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

- Manov Designa AS har utført arbeidet og stiller garanti på arbeidet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

8.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himlinger med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

8.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Ca. 10 mm nedsenket dusjsone.

8.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder. Plastsluk.

Tilstandsrapport



8.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant, vegghengt skap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det må etableres synliggjøring av evt lekkasjevann fra innebygd sisterne. Evt fremvise dokumentasjon som viser annen løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

8.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

8.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

8.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate med fliser, nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Det bør monteres wateguard i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

8.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kavringen brygge 1 , 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 46
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Fordelerstokker er plassert i himlingen på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fordelerstokker er ikke plassert i tett skap e.l. Dermed vil evt lekkasjevann kunne renne ut i himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Et tiltak kan være installasjon av waterguard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i entréen.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. 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?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kavringen brygge 1 , 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 46
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

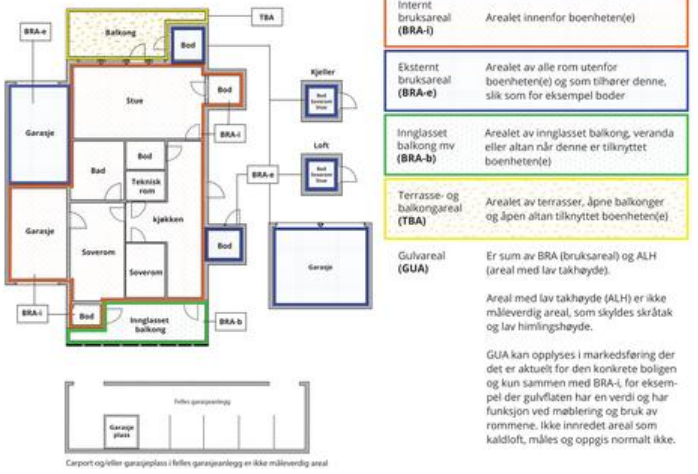
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om 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.

Kavringen brygge 1 , 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 46
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
8.etasje	50			50	7
Kjeller		5		5	
SUM	**50**	**5**			**7**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8.etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod ved parkering p4	

Kommentar

Fellesareal:

- En bod ved parkeringsplass i etasje P4 på ca. 5 m².
- Felles takterrasse.
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Stefan Manov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	46		32	382.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kavringen brygge 1, 0252 Oslo

Hjemmelshaver
Manov Holding AS

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	01.10.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kavringen brygge 1 , 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 46
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Kavringen brygge 1 , 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 46
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Manov, Stefan	9578-5999-4-2462959	2025-10-03 11:34:17

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. okt. 2025

Oppdragsnummer
20-0329/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kavringen brygge 1, 0252 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Manov Holding AS v/ Stefan Manov

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Manov Holding AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Manov Designa AS har pusset opp badet. Arbeidet ble gjort august 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Manov Designa AS har pusset opp badet. Arbeidet ble gjort august 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Manov Designa AS har pusset opp badet. Arbeidet ble gjort august 2025. Vegger ble revet, det ble lagt nye våtromsplater. Gulvfliser ble fjernet, ny støp og planering av fall mot sluk. Forseglet med smøremembran.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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

Arbeid som er utført: Malte flater, nytt gulv, oppgradering av fronter på kjøkkenskap og garderobeskap.

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann oktober 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Rapport fra takstmann oktober 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

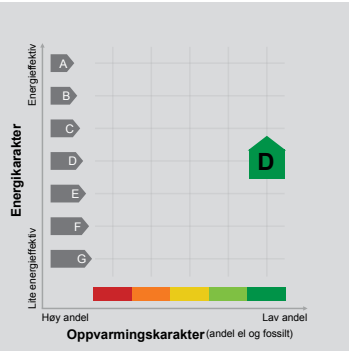
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0329/25

ENERGIATTEST

Adresse	Kavringen brygge 1
Postnummer	0252
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300248706
Bruksenhetsnummer	H0801
Merkenummer	5495df54-069f-4b3a-9386-a806d5ecfeba
Dato	05.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kavringen brygge 1
Postnummer: 0252
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0801
Dato: 05.04.2024 19:47:36
Energimerkenummer: 5495df54-069f-4b3a-9386-a806d5ecfeba

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 210
Bruksnummer: 46
Seksjonsnummer: 32
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300248706

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

Generert 29.09.25
Vår ref.: 4221 / 32
Meglers ref.: 20-0329/25

Boligopplysninger

Seksjon	32	**Bolignr**	H0801
Boligselskap	4221 Sameiet Kavringen Brygge 1- Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen	**Etasje**	8.etg
Adresse	Kavringen brygge 1, 0252 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Manov Holding AS	**Bygningstype**	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 29.09.25: kr 5 951,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Felleskostnader Bolig	5 451	5 451	5 451	5 451	5 451	5 451

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4221 Sameiet Kavringen Brygge 1- Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen (orgnr. 811810142)
Antall enheter	36
Styrets e-post	styretkavringenbrygge1@gmail.com
Styreleder	Bjørn M. Stenslie (46826364)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 83420319)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	210/46
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 268,00
Formue	kr 11 099,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 12 A

Kabel-tv og bredbånd: Sameiet har avtale med Telia Norge AS om kabel-TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 924 05 050.

Dersom det er knyttet parkeringsseksjon til boligseksjoner på Tjuvholmen må det bestilles egen meglerinfo for parkeringsseksjonen.

Vaktmestertjeneste: Leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og eventuelle lignende hendelser. Driftsentralen har adresse Tjuvholmen Allè 8. Vakttelefon: 23 11 88 99, e-post: drift@tjuvholmen.no Boligperm: Se http://www.tjuvholmendrift.no for praktisk informasjon. Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboerne på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt generelle spørsmål. Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, samt en effektiv oppfølging av henvendelsen.

Innkalling til ordinært årsmøte 03.06.2025 for 4221 Sameiet Kavringen Brygge 1/Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen.

Møtested: Næringslokalet Fru Kroghs Brygge 8
Tid: kl. 17:30

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

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkomne saker
Sak 6: Valg av revisor
Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Bjørn M Stenslie velges til møteleder. Lasse Rix signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsmelding

Styrets årsmelding angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes.

Regnskapet for avdeling kontor er gjort opp som et nullregnskap med avregning mot seksjonseierne og har ikke noe resultat til disponering.

Regnskapet for avdeling bolig på 291 638 overføres til annen egenkapital.

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes uendret fra 2024 til kr. 90.000,-

Sak 5: Innkomne saker

Det er ikke mottatt innkomne saker til årsmøtet.

Sak 6: Valg av revisor

Sameiets nåværende revisor Revisoren AS avvikles. Sameiet er derfor nødt til å velge ny revisor.

Sameiet har fått tilbud fra SLM Revisjon AS, på under halvparten av det Revisoren AS fakturerer for revisjon.

Forslag til vedtak: SLM Revisjon AS velges som sameiets nye revisor.

Styret anbefaler derfor SLM Revisjon AS

Valg av revisor ★ Styrets innstilling
SLM Revisjon AS velges som sameiets nye revisor.

Sak 7: Personvalg

Styret i sin helhet har sagt seg villige til å stille til valg for en ny periode.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Bjørn M. Stenslie

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Knut Varpe
- Lasse Rix
- Morten Lager

ÅRSMELDING FOR 2024

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 22. mai 2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Bjørn Stenslie	2023-2024 (1 år)
Styremedlem:	Morten Alois Lager (repr. Næring)	2022-2024 (2 år)
Styremedlem:	Lasse Rix	2022-2024 (2 år)
Styremedlem:	Knut Varpe	2022-2024 (2 år)
Varamedlem:	Alexander Risøy	2022-2024 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består 1 bygning med til sammen 36 seksjoner, fordelt på 1 næringsseksjon og 35 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 46 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 811 810 142.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

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

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

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

BOLIGPERM

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

HMS

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

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Telia Norge AS om kabel-TV og bredbånd.
Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Teia på telefon 924 05 050.
Se ellers www.telia.no

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420319. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.
Egenandelen pr. skade vil utgjøre kr 10 000.

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

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

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

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

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:
Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Johanne Kirkerud (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal

BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF):
For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):
For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette.

4. STYRETS ARBEID

Etter det ordinære årsmøtet for seksjonseierne er det avholdt fire ordinære styremøter i sameiet. Styreleder er med i Kontaktutvalget på Tjuvholmen og har deltatt på fire årlige møter der som en av to representanter for Tjuvholmen – Holmen. Styreleder deltar også i Brukerforum i regi av Tjuvholmen Infrastruktur sammen med styrelederne for de andre sameiene på Odden og Holmen, representanter for eiendom og næring, kultur, hotell og parkering. I disse møtene er det fokus på drift av området Tjuvholmen, prioriteringer rundt budsjett og vedlikehold, investeringer og aktiviteter for et godt miljø for alle på Tjuvholmen.
Av større saker som styret har behandlet i sameiet er blant annet:

- Styret v/styreleder har oppfølgingsoppgaver rundt styret.com. Dette gjelder kommunikasjon med beboere/eiere, fakturakontroll, oppfølging av eierskifter og kommunikasjon med megler.
- Sameiet har gjennomført budsjetterte aktiviteter relatert til sjekk og vedlikehold av brannsensorer, heissikkerhet og sikkerhet relatert til inngangsdør til sameiet. Oslo Kommune har gjort heisinspeksjon og gitt godkjennelse frem til 2026.
- Styret har skiftet hjertestarter til en nyere modell med lavere driftskostnader da tidligere hjertestarter trengte nye batterier som viste seg å være kostbare.
- Med bakgrunn vedtektene i sameiet har styret fulgt opp airbnb/kortidsutleie slik at disse utleieforholdene ikke bryter med vedtektene i sameiet. Styret er opptatt av dette da kortidsutleie kan medføre mer støy, slitasje og ulemper for beboerne.
- Det er jobbet med oppfølging av alle leverandørkontakter med fokus på kvalitet og kostnader.
- Styret har jobbet med varmtvannsproblematikk i sameiet hvor spesielt en leilighet ikke hadde tilgang til varmtvann. I tillegg har det blitt skiftet tilbakeslagsventiler i flere leiligheter som har påvirket varmtvannstilgang ellers i sameiet.

- Det jobbes kontinuerlig med ventilasjonssituasjonen i bygget hvor enkelte leiligheter har hatt stillestående luft og matlukt fra andre leiligheter. Dette har blitt bedre. Vedlikehold av systemet gjøres kontinuerlig i henhold til leverandøravtaler.
- Det har blitt lagt ned mye arbeid i budsjettet for 2025. Med bakgrunn i økende kostnader fra Tjuvholmen Infrastruktur relatert til vedlikeholdsprosjekter og løpende drift på Tjuvholmen ble felleskostnadene økt for å dekke inn dette. Det ble også foretatt en kapitalinnkalling for å styrke egenkapitalen i sameiet. Det forventes at kostnadene for vedlikehold av Tjuvholmen vil øke fremover og dermed må det forventes at felleskostnadene vil øke som en konsekvens av dette.
- Med bakgrunn i de økte felleskostnadene for 2024 grunnet økte vedlikeholdskostnader på Tjuvholmen har styret planlagt begrensede tilleggsutbedringer i sameiet. Fasadevask og takterrasseutbedringer er planlagt neste år - Takterrassen har i stor grad blitt vedlikeholdt av beboere/styret. Vindusvask er ikke planlagt da de fleste leilighetstyper er slik utformet at vinduene er tilknyttet terrassen og dermed blir gjort av ekstern vindusvasker.
- Styret har inngått nye avtale med Telia som har gitt beboerne langt mer fleksibilitet i TV kanalvalg og langt raskere bredbånd. Sameiet har jobbet med andre sameier på Tjuvholmen og har oppnådd en meget god pris for Telia avtalen

Styreleder er involvert i utarbeidelse av arbeidsinstruks og tidsintervaller for det ekstra vaktholdet vår/sommer som er på plass for å håndheve ordensreglene og redusere nattestøy på Holmen vil fortsette og ble finansiert av alle sameiene på Tjuvholmen. Plan for 2025 vil være tilsvarende 2024.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2024 viser et overskudd på kr 291 638.

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

Inntektene i 2024 var kr 2.731.710.

Driftskostnadene i 2024 var totalt kr 2.452.564 som er kr 103.567 mindre enn budsjett.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).
Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under notene.

6. BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2024. Budsjettet kan man se i årsoppgjøret 2024.

Oversikten er basert på en økning av felleskostnadene på ca. 18%
for boligseksjonene

Innbetalingene fra næringsseksjonen/kontor er budsjettert med tilstrekkelig nivå for å dekke de budsjetterte kostnadene i 2025. Kontorseksjonen (Næring) avregnes hvert år.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 44.686

ENERGI
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2024 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING
Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Gjensidige varslet i fjor en kraftig prisøkning for sameiene på Tjuvholmen. Forsikringsmegler Marsh forsøkte å reforhandle og satt porteføljen ut på anbud, uten at andre forsikringstilbydere kom med lavere tilbud.

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

Oslo, 23.05.2025
Styret
i
Sameiet Kavringen brygge 1/Fru Kroghs brygge 8

Bjørn Stenslie	**Knut Varpe**
Styreleder	**Styremedlem**
Lasse Rix	**Morten Alois Lager**
Styremedlem	**Styremedlem**

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Kavringen Brygge 1/ Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 720 470	2 465 092	2 612 624	3 100 000
Annen driftsinntekt		11 240	0	0	0
Sum driftsinntekter		**2 731 710**	**2 465 092**	**2 612 624**	**3 100 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	102 690	95 453	93 311	102 690
Konsulenttjenester	3	257 471	315 378	332 594	314 799
Rep og vedlikehold	4	1 599 449	1 062 236	1 026 886	2 068 500
Forsikringer		156 857	125 938	103 927	195 300
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		0	98 615	112 339	0
Energi og fyring	5	73 730	607 123	507 960	100 000
Kabel-TV og telefoni		158 634	157 802	168 209	166 625
Driftskostnader	6	69 066	158 991	164 271	105 000
Leiekostnader		0	17 188	21 561	0
Andre driftskostnader	7	34 667	22 560	25 073	2 400
Sum driftskostnader		**2 452 564**	**2 661 284**	**2 556 131**	**3 055 314**
Driftsresultat før finansposter		**279 146**	**-196 192**	**56 493**	**44 686**
Finansielle poster					
Finansinntekt		12 493	9 788	0	0
Sum finansposter		**12 493**	**9 788**	**0**	**0**
Årsresultat		**291 638**	**-186 404**	**56 493**	**44 686**
Overført til annen egenkapital	8	291 638	-186 404	0	0
Sum disponering		**291 638**	**-186 404**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Kavringen Brygge 1/ Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		206 292	17 332
Kundefordringer		49 359	30 720
Andre fordringer		125 322	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		214 576	256 851
Sum omløpsmidler		**595 549**	**304 903**
SUM EIENDELER		**595 549**	**304 903**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Kavringen Brygge 1/ Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	446 807	141 765
Sum egenkapital		**446 807**	**141 765**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 418	118 767
Annen kortsiktig gjeld	9	78 324	44 371
Sum kortsiktig gjeld		148 742	163 138
Sum gjeld		**148 742**	**163 138**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**595 549**	**304 903**

Sameiet Kavringen Brygge 1/ Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen

Bjørn Morten Stenslie
Styrets leder

Morten Alois Lager
Styremedlem

Lasse Rix
Styremedlem

Knut Varpe
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader bolig	2 423 246	2 285 892	2 422 672	2 850 000
Felleskostnader kontor	98 224	179 200	189 952	250 000
Ekstraordinære felleskostnader bolig	199 000	0	0	0
Sum felleskostnader	**2 720 470**	**2 465 092**	**2 612 624**	**3 100 000**

Se vedlegg 1, Resultat 2024 (pr avdeling) for mer informasjon.

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	90 000	84 173	82 031	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	11 280	11 280	12 690
Sum lønnskostnader	**102 690**	**95 453**	**93 311**	**102 690**

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

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	12 750	14 569	15 274	13 750
Forretningsførerhonorar	80 913	98 291	101 818	84 799
Andre forvaltningstjenester	7 000	7 800	0	0
Teknisk bistand (Tjuvholmen Drift AS)	156 808	0	0	178 750
Vakthold	0	154 665	165 377	0
Annen fremmed tjeneste	0	40 053	50 125	37 500
Sum konsulenttjenester	**257 471**	**315 378**	**332 594**	**314 799**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	207 485	69 239	75 000
Vedlikehold VVS	17 144	14 263	20 873	12 500
Vedlikehold elektro	6 250	106 838	106 459	35 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	69 854	52 341	0
Vedlikehold heis	23 695	93 475	152 755	73 750
Vedlikehold ventilasjon	73 236	31 286	40 763	91 250
Vedlikehold brannsikring	115 641	103 253	134 219	65 000
TI kostnader*	1 372 611	435 782	445 095	1 716 000
Egenandel forsikringsskader	-9 128	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	5 142	0
Sum vedlikeholdskostnader	**1 599 449**	**1 062 236**	**1 026 886**	**2 068 500**

*Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS (Kalt TI) 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 hver år. Kostnaden fra Tjuvholmen Infrastruktur AS blir i sin helhet ført på <TI kostnader>
Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS gir en god oversikt over hvilke kostnader sameiet betaler for. Se vedlegg 2 - Tjuvholmen Infrastruktur AS.

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	73 730	89 752	106 943	100 000
Fjernvarme	0	490 901	371 902	0
Gass	0	26 470	29 115	0
Sum energi og fyring	**73 730**	**607 123**	**507 960**	**100 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	36 549	44 660	0
Renholdstjenester	69 066	94 328	83 422	105 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	28 114	36 189	0
Sum driftskostnader	**69 066**	**158 991**	**164 271**	**105 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	0	882	864	0
Søppeltømming/container	0	20 364	17 392	0
Verktøy og redskaper	0	4 577	0	0
Inventar*	20 170	0	762	0
Annet driftsmateriale	0	-7 343	0	0
Kontorrekvisita	0	0	127	0
Lisenser/software	0	1 680	3 528	0
Annen kontorkostnad	1 453	0	0	0
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Konstaterte tap på fordringer	10 646	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**34 667**	**22 560**	**25 073**	**2 400**

***Inventar gjelder innkjøp av hjertestarter.**

Note 8 Opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital	**Regnskap 2024**	**Regnskap 2023**
Opptjent egenkapital 01.01	141 765	0
Korreksjon (Avregning kontor 2022-2023 ført egenkapital)	**13 404**	**0**
Tilført til/fra EK fra årets resultat	291 638	-186 404
Sum opptjent egenkapital 31.12	446 807	-186 404
Annen egenkapital 31.12	446 807	141 765
Sum egenkapital 31.12	**446 807**	**141 765**

Sum egenkapital gjelder for avdeling bolig. Avdeling kontor er ikke med å bygge opp egenkapital. Avdeling kontor avregnes for faktiske kostnader årlig pr 31.12.

Avregning avdeling kontor for 2022 og 2023 totalt kr 13 404, ble ført mot egenkapital. Beløpet er korrigert i 2024 mot Annen korsiktig gjeld (se note 9)

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
Forskudd fra kunder	0	41 913
Annen kortsiktig gjeld (akkumulert avregning kontor)	78 324	2 458
Sum annen kortsiktig gjeld	**78 324**	**44 371**

Avregning pr 31.12.24 viste at avdeling kontor ble innkrevd for mye 91 728 mot faktisk kostnad. Sammen med 13 404 totalt innkrevd for lite for 2022 og 2023, er sameiets akkumulerte gjeld på 78 324 mot avdeling kontor.

Note 10 Arbeidskapital

	2024	**2023**
A. Arbeidskapital 01.01	**141 765**	**328 169**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	291 638	-186 404
Korreksjon (Avregning kontor 2022-2023 ført egenkapital)	13 404	**0**
B. Årets endring i arbeidskapital	305 042	-186 404
C. Arbeidskapital 31.12	**446 807**	**141 765**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	595 549	304 903
- Kortsiktig gjeld	148 742	163 138
= Arbeidskapital 31.12	**446 807**	**141 765**

Vedlegg 1 - Sameiet Kavringen Brygge 1- Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen

Resultat 2024 (pr avdeling)	Bolig	Kontor	Totals
3600 - Generelle Felleskostnader bolig	2 423 246		2 423 246
3601 - Felleskostnader kontor		189 952	189 952
3601 - Felleskostnader kontor (avregning 2024)	-	91 728 -	91 728
3602 - Ekstraordinære felleskostnader bolig	199 000		199 000
3650 - Andre inntekter	11 240		11 240
Sum driftinntekter	**2 633 486**	**98 224**	**2 731 710**
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	83 871	6 129	90 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	11 826	864	12 690
6200 - Elektrisitet (strøm)	68 869	4 862	73 730
6381 - Renholdstjenester	69 066		69 066
6540 - Inventar	18 796	1 374	20 170
6590 - Annet driftsmateriale			-
6602 - Vedlikehold VVS	16 872	272	17 144
6603 - Vedlikehold elektro	6 037	213	6 250
6605 - Vedlikehold heis	23 376	319	23 695
6607 - Vedlikehold garasjer			-
6613 - Vedlikehold ventilasjon	69 278	3 958	73 236
6614 - Vedlikehold brannsikring	107 766	7 875	115 641
6616 - TI kostnader (Tjuvholmen Infrastruktur AS)	1 326 665	45 946	1 372 611
6630 - Egenandel forsikringsskader	- 8 506	- 622	- 9 128
6701 - Revisjon	11 882	868	12 750
6710 - Forretningsførerhonorar	75 402	5 510	80 913
6711 - Andre forvaltningstjenester	6 523	477	7 000
6730 - Teknisk bistand (Tjuvholmen Drift AS)	146 723	10 085	156 808
6890 - Annen kontorkostnad	1 354	99	1 453
6950 - Kabel TV/bredbånd	158 634		158 634
7500 - Forsikringspremie	146 175	10 682	156 857
7740 - Øredifferanser	- 2	- 0	- 2
7770 - Bank og kortgebyrer	2 237	163	2 400
7830 - Konstaterte tap på fordringer	10 646		10 646
Sum driftskostnader	**2 353 490**	**99 073**	**2 452 564**
Driftsresultat før finansposter	**279 996**	**- 851**	**279 146**
8050 - Renteinntekter bank	146	11	156
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	207	15	222
8072 - Kundeutbytte	11 289	825	12 114
Sum finansposter	**11 642**	**851**	**12 493**
8800 - Årsresultat	**291 638**	**-**	**291 638**

Vedlegg 2 - Tjuvholmen Infrastruktur AS

Avregning 2024 - Faktisk kostnad

Beskrivelse		Bolig	Kontor	Totalt
6520	Arbeidsklær	**676**	**49**	**725**
6300	Leie av driftsentral	**20 242**	**1 479**	**21 721**
6710	Forvaltning	**27 750**	**2 028**	**29 778**
6760	Konsulent tjenester	**7 359**	**538**	**7 897**
6600	Bygningsmessig vedlikehold	**77 569**	**5 668**	**83 237**
6601	Vedlikehold nytt utstyr	**2 194**	**160**	**2 354**
6650	Vedlikehold VVS	**3 760**	**275**	**4 035**
6652	Vedlikehold El	**54 075**	**3 814**	**57 890**
6716	FDV - dokumentasjon			
6640	Vedlikehold Heis	**2 183**	**9**	**2 191**
6651	Ventilasjon	**13 134**	**839**	**13 973**
6360	Renhold	**4 929**	**360**	**5 289**
6340	Elektrisitet	**7 473**	**546**	**8 019**
6321	Renovasjon	**13 045**	**2 326**	**15 371**
6717	Energiforvaltning	**1 183**	**86**	**1 270**
6330	Vaktmester	**40 141**	**2 802**	**42 943**
7500	Forsikring	**7 904**	**578**	**8 481**
6320	Vann avgift	**128 455**	**7 575**	**136 030**
6320	Off.Avgifter	**23 989**		**23 989**
6930	Drift Alarm	**19 772**	**1 285**	**21 057**
6350	Kjøling	**1 969**	**25 494**	**27 463**
6345	Fjernvarme	**253 422**	**47 356**	**300 778**
6335	Snømåking	**32 195**	**2 352**	**34 548**
6380	Vakthold	**150 387**	**10 988**	**161 375**
6605	Skadedyrbekjempelse	**986**	**72**	**1 058**
6610	Gartner			
6610	Uteareal	**52 821**	**3 859**	**56 680**
6420	Kabel TV			
6655	Brann og beredskap	**9 649**	**419**	**10 068**
6715	Forvaltning Teknisk			
6800	Kontor rekvisita fra TI			
6720	Honorar revsjon	**1 667**	**122**	**1 788**
5330	Styrehonorar	**2 160**	**158**	**2 318**
6900	Tele data	**14 021**	**1 024**	**15 045**
7790	Annen kost/kantinedrift	**-6 177**	**-451**	**-6 628**
6765	Driftsavtale honnorar	**262 675**	**19 193**	**281 868**
	Totalt 2024	**1 231 607**	**141 004**	**1 372 611**

Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Kavringen Brygge 1 / Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Kavringen Brygge 1 / Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 291.638. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

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

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

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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

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

Strømmen 26. mai 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

fra Ordinært årsmøte i Sameiet Kavringen Brygge 1- Fru Kroghs Brygge 8
Tjuvholmen avholdt 03. juni 2025.

Tilstede var 8 seksjonseiere, 2 seksjoner representert ved fullmakt.

Totalt var 10 seksjoner representert.

Avstemming skjer ihht. brøk. Sum representerte seksjoner ihht. brøk utgjorde 748 av 2291 mulige.

SAK 1 **KONSTITUERING**

Styreleder Bjørn M. Stenslie velges til møteleder. Knut Varpe signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSMELDING FOR 2024**

Årsmeldingen vedlagt og tatt til orientering.

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

Regnskapet godkjennes.

Regnskapet for avdeling kontor er gjort opp som et nullregnskap med avregning mot seksjonseierne og har ikke noe resultat til disponering.

Regnskapet for avdeling bolig på 291 638 overføres til annen egenkapital.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag fra styret om at honoraret settes til 90.000,

Honoraret fordeles internt i styret.

Vedtak: Godkjent

SAK 5 **INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag fra styret eller seksjonseiere

SAK 6 **VALG AV REVISOR**

SLM Revisjon AS velges som sameiets nye revisor.

Vedtak: Godkjent

SAK 7 **TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder:

Valgt ble: Bjørn M. Stenslie for 1 år

B) Valg av styremedlemmer:

Valgt ble:

Knut Varpe for 1 år

Lasse Rix for 1 år

Morten Lager for 1 år

Protokollen fra ordinært årsmøte i Sameiet Kavringen Brygge 1- Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen avholdt 03. juni 2025 undertegnes av:

Møteleder valgt av årsmøtet
Bjørn M. Stenslie

valgt av årsmøtet
Knut Varpe

VEDTEKTER

Vedtatt i stiftelsesmøtet 12.03.13.
Endret i ordinært sameiermøte 14.4.15: ny §12, gml. §12 blir ny §13.
Endret i ordinært årsmøte 12.4.18 iht. ny eierseksjonslov.
Endret i ordinært årsmøte 11.6.20 om korttidsutleie § 12.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kavringen Brygge 1/Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 46 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 35 boligseksjoner ("boligseksjonene") og 1 næringsseksjon (butikker, restauranter) ("næringsseksjonen"), 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 seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

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

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

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

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder ikke for næringsseksjonen. Eventuell endring av vedtektsbestemmelsene i dette avsnitt om næringsseksjonen, krever at eierne av næringsseksjonen uttrykkelig sier seg enig for å anses vedtatt.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad

anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

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

Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader:

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

Med næringsdelen menes de fellesarealer, inklusive felles innretninger, som naturlig hører til næringsseksjonen. Tilsvarende definisjon gjelder for boligdelen/boligseksjonene.

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

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

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

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

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

§ 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 3-5 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Minst en av styremedlemmene skal representere næringsseksjonene.

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

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer endrede rettigheter eller forpliktelser for næringsseksjonen sammenlignet med disse vedtektene, krever næringsseksjonens tilslutning.

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Denne bestemmelse gjelder ikke for næringsseksjonen. Eventuell endring av vedtektsbestemmelsene i dette avsnitt som gjelder næringsseksjonen, krever at eierne av næringsseksjonen uttrykkelig sier seg enig for å anses vedtatt.

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseiere er forpliktet til å sørge for at terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med

designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner, tørking av klær eller lagring på terrasser/balkonger/uteareraler. Grilling på terrasser/balkonger/uteareraler er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet. Det samme gjelder installering av boblebad.

Eierne av næringsseksjonen har for egen kostnad rett til å plassere og ha plassert reklameskilt, logoer og lignende for sin/leietakernes virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Det skal ikke betales vederlag for denne retten. Eventuell endring av vedtektsbestemmelsene i dette avsnitt, krever at eierne av næringsseksjonen uttrykkelig sier seg enig for å anses vedtatt. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram.

Utvidelse av området for felles takterrasse (plan 9) krever at eierne av seksjonene 32, 33, 34, 35 og 36 uttrykkelig sier seg enige for å anses vedtatt. Eventuell endring av denne vedtektsbestemmelsen krever at disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige for å anses vedtatt.

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Utleie

Kortidsutleie i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Korttidsutleie er definert som utleie i mindre enn 30 dager. Seksjonseieren plikter fortløpende å melde fra om de enkelte korttidsleieforhold til sameiets styre.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i den enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

VEDLEGG 2

Husordensregler

For Sameiet Kavringen Brygge 1/Fru Kroghs Brygge 8

Vedtatt på ordinært sameiermøte 9.april 2014.
Endret punkt 7a) på ordinært sameiermøte 11.april 2016.
Nytt punkt 19 vedtatt på ordinært årsmøte 12.4.2018.

1) INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet utarbeidet følgende husordensregler:

a) Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder fremleietakere.

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

c) Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

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

2) TAKTERRASSE

a) Det er tillatt å røke på takterrassen dersom dette ikke er til sjenanse for andre som bruker terrassen på samme tidspunkt. Sneiper skal kastes i medbrakt askebeger som tas med ned i egen leilighet etter bruk.

b) Alle som bruker takterrassen plikter å rydde opp etter seg og å ta med all søppel ned i egen leilighet når de forlater terrassen.

c) Takterrassen er for sameiernes bruk og kan ikke reserveres. Dersom man er mer enn 5 stykker som sammen skal bruke terrassen, skal man skrive nabovarsel i form av oppslag som settes på felles oppslagstavle. Nabovarselet skal inneholde start- og sluttidspunkt.

d) All grilling er forbudt på takterrassen.

3) ANDRE FELLESAREAL

a) Alle inngangsdører skal til enhver tid holdes låst (hovedinngang, porter til garasjeanlegg, dører til søppelrom og sykkelrom).

b) Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på utsiden av bygget.

c) Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

d) Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet eller legges annet steds hen. All post skal tas med inn i egen leilighet eller kastes i papircontainerne i søppelrommet.

e) Aviser beboerne abonnerer på og som blir lagt foran inngangsdøren til leiligheten skal fjernes hver dag. Dersom beboere planlegger å være borte over tid skal slike abonnement stoppes.

f) I ganger, trapper o.l. skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg søppel eller annet avfall i fellesarealene. Det er heller ikke tillatt å bruke fellesgangene som «garderobe» for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

g) Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameies fellesarealer.

h) Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende. Styret kan gjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

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

4) BALKONGER

a) 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 ved vanning av blomster, henges på innsiden av balkongene.

b) Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper o.l. skal ikke ristes eller tørkes på balkongen eller fra vinduer.

c) Tørking av klesvask/lufting av tøy på balkongene er ikke tillatt. Balkongene har gelender av klart glass slik at det som er på balkongene er svært godt synlig fra gaten. Av hensyn til sameiets beboeres velvære henstiller det til alle å påse at de har orden på balkongen slik at det opprettholder en ryddig og fasade.

d) Det er tillatt å grille på balkong med gass- eller elektrisk grill så sant dette er i henhold til

brannforskriftene. De som griller skal påse at ikke unødvendig matlukt/os når leilighetene rundt. Kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Ta hensyn til dine naboer!

e) Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for vind eller sol kan kun gjøres etter styres samtykke.

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

g) Det er ikke tillatt med boblebad (Jacuzzi) på balkongene.

5) LEILIGHETER

a) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at ikke vann og avløp fryser.

b) Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettene. Plumbo eller tilsvarende sterke midler må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten i rørene. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

c) Det er ikke tillat å lufte fra leiligheten ut til felles ganger.

6) RO OG ORDEN

a) Fra kl. 23:00 til 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 både i Kavringen Brygge 1 og omkringliggende gårder på grunn av ekko.

b) I tidsrommet fra kl. 23:00-07:00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

c) Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer.

d) Av hensyn til trappevask og framkommelighet, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler stilles i sykkel-bod og sportsutstyr i kjellerbodene.

e) Beboerne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg.

f) Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden fra 08:00 til 21:00 på hverdager samt lørdager fra kl. 09:00 til 16:00.

7) SKILT OG OPPSLAG

a) Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den typen styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilt og montering

av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres. Midlertidig merking av ovennevnte er ikke tillatt. Nye skilt bestilles via www.boligperm.no. Dersom dette ikke overholdes, kan styret bestille nye skilt for seksjonseiers kostnad. Dette gjelder også ved utleie.

b) Private oppslag ute eller inne er ikke tillatt.

8) ANTENNE

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

b) Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

9) SØPPEL/KILDESORTERING

a) Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brannfarlig/lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte posene godt igjen for å unngå søl/lukt.

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

c) Ingen gjenstander skal hensettes i søppelrommet.

10) BOD

a) Eier/leietaker må selv sørge for å holde sin bod låst.

b) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i gårdens kjeller/garasjeanlegg.

11) SYKLER

a) Sykler skal plasseres i sykkel-boden. Det er ikke tillatt å sette sykler i oppgangen. Sykler som festes på lyktestolper e. l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

12) DYREHOLD

a) Forsvarlig dyrehold er tillatt, hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Dette gjelder for hele Tjuvholmen.

13) GARASJE

a) Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegg for de med anvist plass.

b) Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt med annen aktivitet (lek, vasking av biler og lignende).

14) PARKERING OG KJØRING

a) Det er kun lovlig å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli tauet bort uten varsel for eiers regning.

b) Det henstilles til alle som kjører på sameies eiendom til å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km/t. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

15) TRYGGHET

a) For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen tilstand.

b) Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via calling-anlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

16) MELDEPLIKT

a) Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.

b) Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert og forklart husordensreglene.

17) ENDRINGER

a) Sameiermøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

18) SANKSJONER

a) Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameierens eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

b) Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdene etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter sameiet måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan f.eks. være utrykning, megling, telefoner mm.

19) UTLEIE

a) Utleie av seksjoner skal ikke være til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne, jf. eierseksjonsloven § 25 annet ledd.

b) Næringsvirksomhet basert på langvarig korttidsutleie av seksjoner er ikke tillat, jf. eierseksjonsloven § 25 tredje ledd.

c) Ved brudd på bestemmelsene i pkt. 19 a) og 19 b) kan styret begjære seksjonen tvangssolgt i henhold til anvisningene i eierseksjonsloven § 38.

o-O-o

Innkalling

til ordinært årsmøte 2025

Tjuvholmen

Sameiet Tjuvholmen 510-8

Årsberetning/Regnskap

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: BORI BBL
Benytt e-post: felleskostnader@bori.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt epost eierskifte@bori.no

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2025 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____(bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

…….. ……..
(Seksjonseiers underskrift) **(Dato)**

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-8 avholdes med digital avstemming. Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen **fredag 30. mai 2025 kl. 12:00**. Styret vil avholde et fysisk møte på **mandag 2. juni 2025 klokken 18:00** i parkeringsgarasjen på plan 2 for gjennomgang av innkallingen. Alle seksjonseiere vil motta egen e-post med link for avstemning **tirsdag 3. juni 2025** og avstemningen avsluttes/stenges **torsdag 5. juni 2025 kl. 16:00**.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.
B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
C) Opptak av navnefortegnelse.
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et underskudd på kr -48.527 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2024/2024 foreslås til kr 170.000 eks. arbeidsgiveravgift. Kostnaden er inkludert i budsjettet for 2025 og styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres iht. avtale med kr 120.000 som inngår i godtgjørelsen.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 50 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres iht. avtale med kr 120.000.

5. TILGANG TIL FORSIKRINGSPOLISE – TILLEGG VEDTEKTENES § 2. NYTT 9. LEDD

Forslaget er fremmet av Tjuvholmen Parkering AS v/Selvaag Eiendom AS.

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen Parkering AS («TP») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

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

Tjuvholmen Parkering AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 8. ledd:

«Alle seksjonseiere kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av seksjonens eier.»

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres i tråd med forslaget.

6. INNSYN REGNSKAP – TILLEGG VEDTEKTENES § 3. NYTT 7. LEDD

Forslaget er fremmet av Tjuvholmen Parkering AS v/Selvaag Eiendom AS.

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen Parkering AS («TP») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

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

Tjuvholmen Parkering AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 7. ledd:

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

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

Styrets innstilling:
Styret anser at forslaget forskjellsbehandler seksjonseiere som i utgangspunktet skal behandles likt. Saken bør trekkes.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende vedtak:
Vedtektene endres i tråd med forslaget.

7. OMSETNING AV SEKSJONER – ENDRING AV VEDTEKTENES § 2, 3. LEDD

Styret mottar en del spørsmål som gjelder salg av parkeringsplasser og hvilke regler som gjelder. Alle seksjoner (parkeringsplasser) er i utgangspunktet tilknyttet en spesifikk boligseksjon, og kan i utgangspunktet bare overdras sammen med boligseksjonen. Det finnes et unntak hvor seksjonen alternativt kan overdras til en annen eier i samme boligsameie. Dette kommer frem av sameiets vedtekter og den urådigheten som er registret i grunnboken hos Kartverket.

Ordlyden i sameiets vedtekter kan i oppfattes noe utydelig når det gjelder hvilket boligsameie seksjonen (parkeringsplassen) er tilknyttet iht unntaket. I grunnboken er denne urådigheten tydelig spesifisert.

Styret er pålagt å påse at omsetningsbegrensningene overholdes og gjør dette løpende. Styret har derimot ikke innsyn i salg av boligseksjoner, og/eller når seksjoner selges uten registering av ny hjemmelshaver. Det forekommer også salg av boligseksjoner hvor tilknyttet parkeringsseksjon ikke selges.

Styret vil alltid etterstrebe at omsetningsbegrensningen overholdes, men pga. begrenset innsyn kan ikke styret garantere at det overholdes i alle situasjoner. På bakgrunn av overstående foreslår styret en noen mindre endringer i vedtektenes § 2, 3. ledd.

Nåværende tekst er som følgende:
«Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den/de aktuelle boligseksjonene de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre i det/de aktuelle boligsameiene». Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes.»

Forslag til ny tekst:
«Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den aktuelle boligseksjonen de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre eiere i det aktuelle boligsameiet. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekning det er mulig.»

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres i tråd med forslaget.

8. ENDRING AV ORDENSREGLER

Oslo Kranbilservice har i utgangspunktet avviklet sin virksomhet med borttauing av biler fra privat eiendom fra 1. januar 2025. Bakgrunnen er endret praksis hos Parkeringsklagenemda hvor bileiere kan sende inn en klage til nemda, og deretter hente ut sin bil uten å må betale for borttauingen før det foreligger en avgjørelse. Parkeringsklagenemda har i tillegg blitt striktere i sin vurdering av hvorvidt borttauing var nødvendig som har medført at flere bileiere har fått medhold.

Det forekommer fremdeles en del feilparkeringer på Tjuvholmen, og til tider kan det være behov borttauing når nødvendig. Alle parkertingssameier på Tjuvholmen har blitt enige om å inngå en avtale med Oslo kranbilservice gjennom deres selskap UniPark hvor det kan ilegges en kontrollavgift innen 1 time som er kostnadsfritt, og en mulighet for borttauing hvor rekvirent betaler for borttauingen (ca. kr 8.000).

Med den nye avtalen kan dagens skilter opprettholdes, men det må gjøres noen endringer i teksten på skiltene som vil klistres over dagens tekst. Vedlegg 1. viser den nye teksten.

Sameiets ordensregler må endres som følge av den nye avtalen. Styret foreslår følgende endring av ordensreglene § 19.

Nåværende tekst er som følgende:
«Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice kontaktes på tlf. 915 43000 eller

www.oslokranbilservice.no for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.»

Forlag til ny tekst:
«Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer, kan seksjonseier av plassen kontakte styret som vil vurdere å bestille ileggelse av kontrollavgift eller borttauing gjennom Oslo Kranservice. Ved feilaktig ileggelse av kontrollavgift eller borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.»

Forslag til vedtak:
Endringen godkjennes av årsmøtet

9. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har frem til årsmøtet bestått av 3 medlemmer.

Styreleder:	Eivind Schackt	2024
Styremedlem:	Jan Inge Storheill	2025
Styremedlem:	Finn Aage Aasmundsen	2024

Jan Inge Storheill stiller til gjenvalg for en ny periode. Styret har mottatt forslag til alternativ kandidat for valg av nytt styremedlem for 2 år som er Irina Jonsson.

A) Valg av styremedlem for 2 år

i) Styremedlem Jan Inge Storheill stiller til gjenvalg for 2 år
ii) Seksjonseier Irina Jonsson stiller til valg for 2 år

Oslo, 23.05.2025
Styret
i
Sameiet Tjuvholmen 510-8

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Deltagelse vil registreres ved din stemmegivning. Digital avstemning leveres innen oppsatt frist.

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. TILLITSVALGTE

Siden årsmøte den 12. juni 2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Eivind Schackt	2024 (2 år)
Styremedlem:	Jan Inge Storheill	2023 (2 år)
Styremedlem:	Finn Aage Aasmundsen	2024 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE
Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

EIENDOMMEN
Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 bruksnr. 8 i Oslo kommune og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 911 810 220. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet består av to p-plan i kasse 4 som ligger over hverandre, P2 med 110 seksjoner og P4 med 112 seksjoner, totalt 222 seksjoner. 14 seksjoner benyttes i dag som lager/bod og Tjuvholmen Parkering AS eier 86 seksjonerte p-plasser i sameiet.

SAMEIETS LÅN
Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE
Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8. Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: drift@tjuvholmen.no
Se også http://www.tjuvholmendrift.no/ for praktisk informasjon.

FORSIKRING
Sameiets eiendommer har næringslivsforsikring gjennom i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 90112501. Dette er en samordnet forsikring for alle parkeringssameier på Holmen. Egenandelen pr. skade vil i 2025 utgjøre kr 25 000. For perioden 2024/2025 har forsikringspremien økt med 23,5% for sameiet som er en del av felles oppkjøpe av forsikringer på Tjuvholmen

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

3. STYRETS ARBEID

Styret har etter årsmøte den 12. juni 2024 brukt tid på løpende drift samt organisere virksomheten i sameiet, spesielt samordningen med andre parkeringssameier og fordelingen av kostander på Tjuvholmen gjennom PU (Parkeringsutvalget).

Styret har avholdt 4 styremøter i perioden. I tillegg har styret hatt løpende kontakt og kommunikasjon inkl. epost og telefon. Styreleder har deltatt i 5 PU møter og 4 møter i Kontaktutvalget som leder for PU. Nedenfor vil vi gjennomgå de ulike sakene styret har arbeidet med.

Sameiet har styremail (tjuvholmen51008@gmail.com) og eget fagområdet «510-8» på www.boligperm.no. Seksjonseiere har også tilgang til en Dropbox løsning hvor nyttig informasjon som vedtekter, ordensregler, årsmøter mm. finnes tilgjengelig. Klikk Informasjon om Sameiet Tjuvholmen 510-8 (passord t5108).

Sameiet
Sameiet Tjuvholmen 510-8 ble stiftet den 30 august 2012 og het opprinnelig Sameiet Garasjeeiendom 2. Nåværende 222 seksjoner var opprinnelig fordelt på 16 samleseksjoner. Disse ble formelt reseksjonert i mars 2020 slik at hver parkeringsplass ble èn seksjon. Deretter ble seksjoner overskjøtet til alle som tok imot tilbudet om å konvertere sin bruksrett til eierseksjon.

Sameiet er nå i ordinær drift etter oppstart i 2020. Styret har fått god orden på den løpende driften og deltatt aktivt i samarbeidet av den overordnede driften mellom alle 8 sameier i garasjeanlegget på Holmen.

Tjuvholmen Infrastruktur AS
En rekke avtaler med ulike leverandører går på tvers av flere sameier på Holmen. Tjuvholmen Infrastruktur AS belaster vårt sameie med vår andel av kostnader til felles infrastruktur som energi, vakthold, vedlikehold av fellesarealer etc. Styret har rett til fullt innsyn i de avtaler som inngås mellom leverandører og Tjuvholmen Infrastruktur AS hvor vårt sameie blir belastet kostnader.

Tjuvholmen Drift AS
Tjuvholmen Drift AS («TD») følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet og sørger for at lovpålagte kontroller gjennomføres. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar. Det nye ladeanlegget i samarbeide med MER er sameiets direkte ansvar.

Parkeringsutvalget (PU)
Det ble høsten 2020 tatt initiativ til å etablere et felles forum for alle parkeringssameiene på Tjuvholmen (totalt 9) for å koordinere oppgaver som er felles for alle sameiene og derved spare ressurser for alle. Alle styrer er representert i dette forumet og Eivind Schackt er leder av Parkeringsutvalget.

Temaer som er tatt opp er håndtering av felles avtaler, vedlikehold, fordeling av felles kostnader, forsikringsordninger, skilting, samordning av ordensregler mm. PU har også vedtekter som regulerer beslutninger, avtaler, kostnadsfordelinger, fullmakter og budsjetter mellom medlemmene i PU.

Adkomstvei til vårt sameie
For å komme fra offentlig vei inne ved Filipstad må seksjonseiere først kjøre gjennom Sameiet Tjuvholmen 510-1 (Odden) og forbi foten ut på rampen til broen over til Holmen.

Ved innkjøring til garasjeanlegget på Holmen passerer vi over til Sameiet Tjuvholmen 510-7 som eier kjøreadkomsten, kjørebaner og hele fellesparkeringen ned til P8 før vi kjører inn porten til øvrige sameier i respektive p-plan. Sameiet Tjuvholmen 510-7 eies av Tjuvholmen Parkering.

Det har blitt nedlagt et betydelig arbeid i etableringen av kostnadsfordelings- prinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeler en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebaner, kostnadene fordeles både til TI og parkeringssameier.

Parkeringssystem
Tjuvholmen Parkering AS innført skiltgjenkjenning i 2021 som adgangskontroll i parkeringsanleggene på Tjuvholmen, dette fungerer også som grunnlaget for den avgiftsbelagte parkeringen. Tjenesten leveres av Onepark som drifter løsningen med systemet Autopay.

Det tidligere systemet med kort/brikker for innkjøring til sameiene finnes fremdeles. For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via www.boligperm.no og for kjøretillatelser (automatisk åpning av kjørekort) kontaktes styret.

Det er til tider mange kjøretøy parkert utenfor hotellet/Åpen bakeri som fører til dårlig fremkommelighet, begrenset oversikt, og farlige situasjoner. For å forbedre denne situasjonen er området omgjort til avgiftsbelagt sone hvor det er satt opp skilter og kameraer. Det gjennomføres nå en testperiode for å avdekke bruksmønsteret, og tilrettelegge for faste leverandører f.eks. til hotellet. Deretter er det planlagt er karenstid på 15 min og kr 200 pr påbegynt 30 min i parkeringsavgift.

Området er koblet sammen med Tjuvholmen Parkering sitt anlegg og blir ivaretatt av OnePark. Inntektene for parkeringsavgifter vil gå til TI, fratrukket kostnader forbundet med investeringen i kameraer, og løpende drift.

Tvister
Sameiet har ingen pågående tvister.

Ordensregler
Styret minner om sameiets ordensregler. Det er få brudd på ordensreglene i sameiet, avvikene er de samme som tidligere år med oppbevaring på p-plasser, oppbevaring for nærme sprinkler for de som har boder i bakkant, og feilparkering, dvs. parkering for langt ut i kjørebanen. Det skal være minimum 50 cm klarering mot sprinkelholder, og parkeres maks 40 cm fra oppmerket parkeringsfelt.

Innbrudd og overvåkning
Styret har ikke mottatt noen henvendelser om hærverk eller innbrudd i perioden. Vi gjør oppmerksom på kameraovervåkning mot kjøreporten fra utsiden av anlegget.

Brannvern
Det er gjennomført årlig brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget på Holmen, inkludert vårt sameie. I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr. Det ble avdekket noen mindre avvik som er rettet.

Tjuvholmen Drift har endret sin struktur og deres tidligere brannversansvarlig som sluttet er ikke erstattet. Styret vurderer å inngå en brannvernleder avtale med Newsec Prosjekt sammen med øvrige parkeringssameier på Holmen for å sikkerstille at alle rutiner og krav opprettholdes.

Det ble gjennomført kontroll og risikovurdering av alle elektriske uttak på seksjonerte p-plasser inkl. ladere for el-bil ladning (både nye og gamle) i 2024, neste kontroll blir i 2025. Kontrollen utføres av TLS Elektro.

Risikovurdering
Det ble gjennomført en risikovurdering av parkingsanleggene på Tjuvholmen i januar 2020. Bilparken i Norge har endret seg de siste 5 årene med et stort antall elbiler i parkeringsanlegget, og sameiet har installert et nytt ladeanlegg med et stort antall ladepunkter.

På bakgrunn av den nye situasjonen besluttet alle parkeringssamneier på Tjuvholmen å gjennomføre en ny risikovurdering som ble utført i januar 2025. Vurderingen ble gjort av samme firma som utførte oppdraget i 2020 (Ullerud AS) som nå er en del av Brakon AS. Rapporten er vedlagt innkallingen.

Parkeringsanlegget på Holmen er ansees å være i god stand og det er gjennomført forbedringer sammenlignet med situasjonen 2020. For 510-8 var det påpekninger som gjelder innbygde garasjer og åpne porter som sperrer for sprinkler, ikke innsyn boder iht brannkonseptet fra Multiconsult, brannslangeskap som kan sperret ved parkering av større biler, og ikke tilstrekkelig dekning med brannslanger. Det ble også avdekket boder hvor det lagres for nære sprinkler mm.

Begrenset innsyn i boder er kjent fra tidligere, men vurdert tilstrekkelig med 1/3 som er åpent i dag. Etter forrige risikovurdering ble det montert ekstra brannslokningsapparater slik at dekning var tilfredsstillende, men med økt el-bil park vann hvor den primære slokningsmetoden er vann ansees ikke dekningen tilfredsstillende. Det ble opplyst fra Brakon at ved brann skal garasjen evakueres umiddelbart og forsøk på å slukke brann i en el-biler skal unngås da det raskt kan bli høy varmeutvikling.

Det påligger hvert sameie å vurdere/utbedre avvik i på egen eiendom, men tiltak samordnes på tvers av sameier for bedre kostnadseffektivitet.

Omsetning av garasjeplasser
Vedtektenes § 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er i utgangspunktet knyttet til en boligseksjon hvor seksjonseiere kan selge garasjeplassen med boligseksjonen, eller til andre i det boligsameiet man tilhører – ingen andre. Det har vært en del spørsmål rundt hvem p-plasser kan selges til så styret har foreslått en presisering i vedtektene, se punkt 7. i innkallingen

Ladeanlegg for elbil
Mer sa opp driftsavtalen av ladeanlegget før sommeren 2024. Wattif ble valgt som ny leverandør for alle parkeringssameier på Tjuvholmen etter en gjennomgang av mulige operatører. Betingelsene hos Wattif ble fremforhandlet og er det samme som hos Mer. Overgangen skulle opprinnelig bli gjennomføres senhøsten 2024, men ble flyttet til januar 2025 for å sikkerstille en smidig overgang. Ladeanlegget fungerer bra med Wattif, og alle rutiner er på plass.

Til orientering fungerer oppstart av lading med Wattif noe annerledes sammenlignet med Mer. Ved tilkobling hos Wattif sjekker laderen først tilgjengelig kapasitet før den setter i gang å lade med den kapasiteten som er tilgjengelig. Hos Mer ble det gitt full kapasitet med en gang, og så justerte laderen seg ned til tilgjengelig kapasitet. Dette kan oppleves ved at laderen står og blinker en liten stund før den begynner å lade. Bakgrunnen for denne endringen ligger i ulik håndtering av lastbalanseringen hvor Wattif sin løsning er skybasert, og Mer sin var hardware basert. Ladeprisen i MER anlegget ble senket til kr 1,90 fra 14. januar 2025 og styret vil vurdere prisen igjen i løpet av juni/juli 2025.

Wattif har varslet en økning av den faste månedsprisen fra kr 59 til kr 89 pr mnd. fra 1. november 2025. Denne økningen var ventet da de fleste ladeaktører går med underskudd og må juster sine priser. I vårt sameie er den faste avgiften eneste inntektskilde for Wattif da vi selv eier ladeanlegget anlegget og har egen strømavtale.

Gamle ladere og stikkontakter
Det er 9 seksjoner som er tilknyttet det faste strømnettet med vanlig stikkontakt i bod, og 8 er tilknyttet med gamle el-bil ladere for ladning av el-bil/hybridbil. Vanlige stikkontakter er ikke lenger tillatt til bruk av el-bil/hybridbil lading.

Det er installert serie målere for alle som er tilknyttet det faste strømnettet med el-bil ladere med avlesning og avregning 2 ganger i året. Kostnaden for avlesning/avregning dekkes av respektive seksjonseier.

Kjøreporter
Kjøreporten i plan 4 var i dårlig stand og det ble byttet til en ny port i 2024 som er levert av Port Øst, de har levert alle nye porter på Tjuvholmen i 2024.

Den nye porten kostet kr 102.250 inkl. mva ferdig installert inkl. fjerning av den game porten, dette var iht tilbud og er belastet regnskapet i 2024. Porten har 3 års garanti og serviceavtale er inngått.

Vedlikeholdsprosjekt Odden
Odden gjennomførte er større vedlikehold i 2024 hvor det ble lagt nytt dekke i hele parkeringssameiet og vegger ble malt. I forbindelse med dette prosjektet ble felles kjørebane på Tjuvholmen utbedret hvor det ble lagt nytt dekke samt etablert fartsdumper. Sameiets andel av den totale kostanden var 78TNOK som ble belastet regnskapet i 2024.

Energi
Sameiet har 3 egne AMS strømmålere i det faste nettet, en måler for hvert p-plan og en for el-bil lading. Måleren på plan 2 dekker også strømforbruk av 2 vifter som betjener hele kasse 4 (plan 2,4,6,8) hvor forbruk viderefaktureres til fordeling på alle plan.

Vasking av kjørebaner
Kjørebaner vaskes 1 gang i måneden i perioden oktober til mars, i desember/januar vaskes

Sameiet Tjuvholmen 510-8

også p-plasser hvis biler blir flyttet. Dette har fungert utmerket og bidrar samtidig til et godt vedlikehold av kjøredekket. Styret vil inngå samme avtale for neste sesong.

Taueavtale
Oslo Kranbilservice avviklet sin tjeneste med borttauing fra privat eiendom fra 1/1-25. Bakgrunnen var endringer hos parkeringsklagenemda som medførte vanskeligheter med å inndrive fordringer. Dette betyr i utgangspunktet at alle parkerings sameier må oppdatere sine ordensregler, og skilting må endres/fjernes.

Muligheten for borttauing har først og fremst en preventiv funksjon for å unngå feilparkering. På bakgrunn av dette har parkeringsutvalget vært i kontakt med daglig leder i Oslo Kranbilservice for å vurdere muligheten til å kunne opprettholde borttauing.

Parkeringssameiene på Tjuvholmen vil inngå en felles avtale med Oslo Kranbilservice hvor de kan ilegge kontrollavgift på kort varsel som er kostnadsfri for sameiene. Avtalen gir også mulighet for borttauing når nødvendig, men mot en kostnad på kr 8.000. Dette kan kun bestilles av styret når nødvendig. Ved inngåelse av avtalen kan dagens skilter opprettholdes, det må kun endres noe av teksten. Sameiets ordensregler må også oppdateres som kommer frem av sak 8 i innkallingen.

Boder
Det er 100 seksjoner som har boder i bakkant av sin parkeringsplass. Vi minner om at det ikke må lagres eksplosjonsfarlig eller brannfarlig materiale i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene og retningslinjer framgår av ordensreglene.

Fellesutgifter og engangskostnader
Styret besluttet å øke fellesutgiftene med 4% fra 1.1.2025. Seksjonseiere med eksisterende strøm- og ladeuttak blir fakturert kr 250,- pr. måned. For seksjoner med el-bil lader er beløpet et a-konto beløp som inngår i avregningen mot faktisk forbruk.

Utbedring av riss mellom parkeringsplasser
Som tidligere informert er det avdekket en del sprekker i åpningen til skillevegger mellom til p-plasser på plan 4. Dette er kartlagt og totalt har vi 14 lokasjoner hvor dette må utbedres. Prinsippet er det samme som ved reparasjonen av betongskjøter i 2023, utbedring av sprekkene vil hindre inntrenging av saltvann/klorider mellom betongplatene som på sikt kan skade armeringen i betongen. Tiltaket har en estimert kostnad på 63TNOK som er samkjøres med øvrige sameier. Det vil hentes inn konkurrende tilbud og utbedringen gjennomføres i 2025.

4. REGNSKAPET FOR 2024

Årsregnskapet viser et underskudd på kr -48.527. Resultatet kommer frem i resultatregnskapet og er ført mot konto for egenkapital.

Inntektene i 2024 var totalt kr 1.835.275 som er i linje med budsjett, men totale driftskostnader var totalt kr 1.889.310 og kr 307.204 over budsjett. De høyere driftskostnadene er knyttet til høyere kostnader på flere områder.

TI kostanden var 192TNOK over budsjett som inkluderer utbedring av felles kjørebane på Odden med 78TNOK, høyere fjernvarmekostander på 44TNOK, og større vedlikehold på 88TNOK (reparasjon av trappeløp i Tjuvholmen Allé 19, reparasjon av heiser mm).

Fra Tjuvholmen 510-7 som er felles kjørebane på Holmen var avviket mot budsjett 110TNOK som består av høyere TI kostander inkl. kjørebane Odden, økte vedlikeholdskostnader inkl. maling av nedkjøring, VVS (etablering av brannpost) mm. Sameiet ble også fakturert sent for alternativ parkering fra vedlikeholdsprosjektet i 2023 på 50TNOK som belastet regnskapet i 2024.

Egenkapitalen til sameiet per 31. desember 2024 er kr 700.116 og likviditet/bankbalansen kr 701.273. Likviditeten til sameiet er god og pr. 30.04.25 utgjør dette 915TNOK.

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

5. BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader 2024 som gir en omsetning på kr 1.779.681 og et overskudd på kr 50.560.

Budsjettet fremgår i kolonnen til høyre som en del av regnskapet for 2024. Oversikten er basert på en økning av felleskostnader på 4 %.

Oslo, 23.5.2025
Styret
i
Sameiet Tjuvholmen 510-8

Eivind Schackt /s/
Styreleder

Jan Inge Storheill /s/
Styremedlem

Finn Aage Aasmundsen /s/
Styremedlem

Sameiet Tjuvholmen 510-8

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Sameiet Tjuvholmen 510-8 org.nr. 911810220

Resultatregnskap 2024

Sameiet Tjuvholmen 510-8
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 711 232	1 647 160	1 710 438	1 779 681
Annen driftsinntekt	2	124 043	1 467 881	0	0
Sum driftsinntekter		**1 835 275**	**3 115 041**	**1 710 438**	**1 779 681**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	193 970	193 970	193 970	205 380
Konsulenttjenester	4	94 155	88 398	91 498	95 000
Rep og vedlikehold	5	668 320	2 251 770	533 197	605 692
Forsikringer		101 843	82 480	110 000	140 000
Energi og fyring		205 658	172 119	120 000	135 653
Driftskostnader	6	226 688	224 678	243 139	245 737
Kostnader til fellessameier		384 468	172 687	274 102	285 459
Andre driftskostnader	7	14 209	21 076	16 200	16 200
Sum driftskostnader		**1 889 310**	**3 207 179**	**1 582 106**	**1 729 121**
Driftsresultat før finansposter		**-54 035**	**-92 138**	**128 332**	**50 560**
Finansielle poster					
Finansinntekt		5 508	15 410	0	0
Sum finansposter		**5 508**	**15 410**	**0**	**0**
Årsresultat		**-48 527**	**-76 728**	**128 332**	**50 560**
Overført til annen egenkapital	8	-48 527	-76 728	0	0
Sum disponering		**-48 527**	**-76 728**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen 510-8
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		128 430	101 843
Kundefordringer		28 961	26 788
Andre fordringer		132 683	108 193
Bankinnskudd, kasse o.l.		701 273	645 777
Skattetrekkonto		18 000	21 200
Sum omløpsmidler		**1 009 348**	**903 801**
SUM EIENDELER		**1 009 348**	**903 801**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen 510-8
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	700 116	748 643
Sum egenkapital		**700 116**	**748 643**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 400	-5 551
Annen kortsiktig gjeld	9	305 831	160 708
Sum kortsiktig gjeld		309 231	155 158
Sum gjeld		**309 231**	**155 158**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 009 348**	**903 801**

Sameiet Tjuvholmen 510-8

Eivind Schackt	Jan Inge Storheill	Finn Aage Aasmundsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Tjuvholmen 510-8

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 588 632	1 527 360	1 587 774	1 652 177
Tillegg for EL	51 000	51 000	51 000	53 040
Tillegg for bod	71 600	68 800	71 664	74 464
Sum felleskostnader	**1 711 232**	**1 647 160**	**1 710 438**	**1 779 681**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm	-15 950	10 847	0	0
Andre inntekter	3 600	1 317 966	0	0
El bil/ladeanlegg	136 393	139 068	0	0
Sum andre driftsinntekter	**124 043**	**1 467 881**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	170 000	170 000	170 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	23 970	23 970	25 380
Sum lønnskostnader	**193 970**	**193 970**	**193 970**	**205 380**

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

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	10 000	10 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	76 595	73 185	76 498	80 000
Andre forvaltningstjenester	7 560	5 578	5 000	5 000
Juridisk bistand	0	-2 750	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	2 384	0	0
Sum konsulenttjenester	**94 155**	**88 398**	**91 498**	**95 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	5 901	49 910	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	5 021	6 159	70 000	70 000
Vedlikehold heis	5 043	9 059	20 000	20 000
Vedlikehold garasjer	107 000	1 752 277	50 000	118 000
Vedlikehold brannsikring	0	13 129	10 000	25 633
TI kostnader	545 355	421 236	363 197	352 059
Sum vedlikeholdskostnader	**668 320**	**2 251 770**	**533 197**	**605 692**

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 kvartal, 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.

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	174 761	172 851	183 139	185 737
Renholdstjenester	51 927	51 827	60 000	60 000
Sum driftskostnader	**226 688**	**224 678**	**243 139**	**245 737**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	11 307	15 572	15 000	15 000
Nøkler, låser og skilt	0	325	0	0
Annet driftsmateriale	35	1 479	0	0
Lisenser/software	0	2 500	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Konstaterte tap på fordringer	1 667	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**14 209**	**21 076**	**16 200**	**16 200**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	748 643	825 371
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-48 527	-76 728
Sum opptjent egenkapital 31.12	700 116	748 643
Annen egenkapital 31.12	700 116	748 643
Sum egenkapital 31.12	**700 116**	**748 643**

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	18 000	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	5 641	1
Forskudd fra kunder	7 998	41 075
Andre påløpte kostnader	263 753	0
Avsatte påløpte kostnader	10 440	0
Annen kortsiktig gjeld	0	119 633
Sum annen kortsiktig gjeld	**305 831**	**160 708**

Strøm/nett 4.kvartal 2024	68 198
Vask av kjørebane desember	3 400
Avregning TI-kostnader 2024	192 155
Andre påløpte kostnader	**263 753**

El-bil avregning	10 440
Avsatte påløpte kostnader	**10 440**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**748 643**	**825 371**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-48 527	-76 728
B. Årets endring i arbeidskapital	-48 527	-76 728
C. Arbeidskapital 31.12	**700 116**	**748 643**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 009 348	903 801
- Kortsiktig gjeld	309 231	155 158
= Arbeidskapital 31.12	**700 116**	**748 643**

4262 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Schackt, Eivind	2025-05-02	Storheill, Jan Inge	2025-04-28

Identifikasjon: bankID Schackt, Eivind

Identifikasjon: bankID Storheill, Jan Inge

Navn	Dato
Aasmundsen, Finn Aage	2025-05-02

Identifikasjon: bankID Aasmundsen, Finn Aage

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

Til årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen 510-8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tjuvholmen 510-8 som viser et underskudd på NOK 48 527. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm
Telefon: 63 89 77 00
E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGloba
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 05.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

05.05.2025 22:46:11

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Brakon

Risikovurdering

Kartlegging av risiko tilknyttet P-hus Holmen



Holmen P-hus Tjuvholmen, 0250 Oslo

Dato: 05.03.2025
Revisjon: -

1 Innhold

1 Innhold ... 2
2 Innledning ... 3
3 Versjoner/revisjoner ... 3
4 Signaturer/kontroll ... 3
5 Oppdragsbeskrivelse ... 4
6 Branntekniske forskriftskrav og forutsetninger ... 4
7 Informasjon om bygget ... 5
8 Sammendrag ... 5
9 Nåværende bruk av bygget ... 6
10 Dagens sikkerhetsnivå ... 6
10.1 Forutsetninger/begrensninger ... 7
10.2 Risikoklasse / brannklasse ... 7
10.3 Bæreevne og stabilitet ... 7
10.4 Sikkerhet ved eksplosjon ... 7
10.5 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk ... 8
10.6 Brannseksjoner ... 8
10.7 Brannceller ... 9
10.8 Materialer og produkters egenskaper ved brann ... 14
10.9 Tekniske installasjoner ... 15
10.10 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider - brannalarmanlegg ... 15
10.11 Sprinkleranlegg ... 16
10.12 Ledesystem ... 17
10.13 Røykluker ... 18
10.14 Manuelt slokkeutstyr ... 18
10.15 Utgang fra branncelle ... 20
10.16 Rømningsvei ... 21
10.17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper ... 21
10.18 Annet ... 22
11 Målsetting ... 24
12 Tilsyn ... 24
13 Øvrige forhold – scenarier risikoforhold ... 25
13.1 Påsatt brann utvendig ... 25
13.2 Påsatt brann innvendig ... 25
13.3 Brann forårsaket av feil bruk av elektrisk utstyr ... 26
13.4 Brann forårsaket av feil ved elektrisk anlegg; ... 26
13.5 Brann forårsaket av bar ild; ... 26
13.6 Varme arbeider ... 26
14 Risiko - sammenstilling tabellform ... 27
14.1 Registrerte risikoforhold ... 27
14.2 Tiltaksplan ... 36

Brakon	Risikovurdering					
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	3	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

2 Innledning

Dokumentinformasjon	
Prosjektnavn:	P-hus Holmen, Tjuvholmen, 0250 Oslo
Dokumentnummer:	Risiko.2025.13429
Revisjon:	-
Dato opprinnelig dokument:	20.01.2025
Dato dette dokument:	20.01.2025
Oppdragsgiver:	Sameiet Tjuvholmen 510-7
Kontaktperson	Eivind Schackt / schackt@gmail.com / 45373282

3 Versjoner/revisjoner

Rev.	**Versjon/kommentar/gjelder**	**Initialer**	**Dato**
-	Sendt til oppdragsgiver	KT	06.02.2025

4 Signaturer/kontroll

Rapport skrevet av	**Sign.**	**Rev.**	**Dato**
Kjell A. Thune (KT) Mobil; 92 44 90 30 E-post; kt@brakon.no		-	05.02.2025
Kontroll av	**Sign.**		**Dato**
Hans Frost (HF) Mobil; 46 63 49 25 E-post; hf@brakon.no		-	06.02.2025

5 Oppdragsbeskrivelse

Brakon AS har fått i oppdrag fra Sameiet Tjuvholmen 510-7 å utarbeide en oppdatert risikovurdering av parkeringsanlegg Holmen. Holmen parkeringsanlegg er oppdelt og administreres av flere ulike sameier, hvor Sameiet Tjuvholmen 510-7 er oppdragsgiver på vegne av alle disse.

Det er tidligere utarbeidet en risikovurdering rapport v/Ullerud AS, datert januar 2020. Denne rapporten legges til grunn for denne nye risikovurdering rapporten, sammen med eksisterende brannsikkerhetsstrategi v/Multiconsult, datert 07.september 2011.

I tillegg er det gjennomført en visuell befaring i parkeringsanlegget 09.januar 2025.

Da Ullerud AS i ettertid er blitt fusjonert med annet selskap, som nå heter Brakon AS, så blir denne rapporten utarbeidet i ny Brakon mal – og angis ikke med revisjonsnummer.

Denne rapporten må ikke anses å være en prosjektering av de valgte løsninger i parkeringsanlegget/bygget, men en ren faglig risikovurdering av løsninger ut fra hvordan bygget fremsto på befaringstidspunkt.

Det forutsettes at parkeringsanlegg/bygning er godkjent slik det fremstår, iht. byggesak.

Risikovurderingen er foretatt med hovedfokus fra bygningseiers ståsted, men også brukers driftsforhold er inkludert i de vurderinger som er utført – med angivelse av evt. avvik og nødvendige tiltak som må iverksettes.

6 Branntekniske forskriftskrav og forutsetninger

Det er blitt forelagt en gjeldende brannstrategi for bygget v/Multiconsult, datert 07.09.2011.

Brannstrategi dokumentet beskriver på et overordnet nivå krav til hvordan brannsikkerheten i p-huset skal ivaretas i driftsfasen.

Teknisk forskrift av 1997 (TEK97), 4.utgave mars 2007, er benyttet som kravreferanse i brannstrategien. Bygningen er utvidet og endret i flere byggetrinn, slik at flere utgaver av veiledning til TEK97 har vært benyttet i byggesak. Løsningene følger likevel, i hovedsak, anbefalinger gitt i veiledning til TEK97 (VTEK) – 4.utgave.

Denne rapporten tar utgangspunkt i dagens bruk. I henhold til Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) er alle virksomheter pålagt å utføre risikoanalyser for å avdekke svakheter og risikoforhold i selve driften av virksomheten. Dersom ikke noe annet er påpekt, baserer vurderingene seg på momenter i internkontrollforskriftens §5 andre ledd, punkt 6, NS 5814 «Krav til risikoanalyser», NS 3901 «Risikoanalyse av brann i byggverk» m/veiledning, og Forskrift om brannforebygging § 9 og 12 under brannloven.

Ettersom P-hus Holmen er oppført iht. TEK97 (VTEK) 4.utgave, så legges denne og gjeldende dokument brannstrategi v/Multiconsult til grunn for videre vurderinger som gjøres.

7 Informasjon om bygget

Adresse	P-hus Holmen, Tjuvholmen – 0250 Oslo.
Gårds- og bruksnummer	210/2
Bruksområde	Parkeringshus under bakkenivå – tilhørende seksjonseiere i sameiet.
Antall tellende etasje	4 etasjer – inndelt i 8 plan (under bakkenivå).
Areal Grunnflate	Grunnflate ca. 8200 m² pr. plan (som innehar «kasse» 1, 3 og 4)
Byggeår	Oppført ca. 2012
Branntekniske installasjoner	P-hus er utstyrt med: • brannalarmanlegg • sprinkleranlegg • ledesystem • Røykventilering trapperom
Risikoklasse – jfr. TEK97	RKL2: P-hus og tekniske rom, lager
Brannklasse – jfr. TEK97	BKL 3
Brannvesen, innsatstid	P-hus Holmen har en forventet innsatstid innenfor 10 minutter, hvor nærmeste brannstasjon er Sentrum brannstasjon (Akershusstranda 55, 0150 Oslo) som ligger ca. 3,6 km fra P-anlegget.

8 Sammendrag

Parkeringskjeller Holmen er brannseksjonert mot byggene over bakken, hvor konstruksjonene mot byggene over bakken er utført som stabil branndekke-/vegg med brannmotstand minst REI 120-M A2-s1, do [A120]. Trappesjakt m/tilhørende heissjakt og eventuelle andre sjakter som bryter dette branndekket, er utført med omsluttende konstruksjoner REIM 120 og dør EI 120C [A120S] i anlegget, slik at de branntekniske ikke betjener etasjene over bakken.

Parkeringskjeller er inndelt i 3 «kasser», hvor kasse 1 er åpen, med betongdekker/vegger i 4 plan. Branncelleskille mellom kasse 1 og kasse 3 og 4 er utført i betong og har klasse EI60/A2-s1, d0 [A60], med branngardin $EI_2$60 Sa/A_2-s1, d0. OBRE må kunne åpne branngardinen, evt. frakoble motor og åpne manuelt.

Iht. brannstrategi v/Multiconsult, datert 07.09.2011, er det tillatt med boder i bakkant av p-plasser, hvor min. 1/3 av veggparti er åpent, boder må ha innsyn, maks. areal 2 boder <10 m². Flere p-plasser er i ettertid blitt lukkede garasjer, flere boder har ikke innsynsmulighet, og det er oppsatt en ny lukket port inne i kasse 4, P6. Forholdene må dokumenteres.

Parkeringskjeller har brannalarmanlegg kat.1 med direkte varsling til døgnbemannet vektertjeneste på stedet, og til brannvesenet – hvor vektertjenesten normalt vil ha tid til å kunne sjekke alarmsted og evt. slå av alarm før brannvesenet mottar alarm.

P-anlegget er fullsprinklet, med visse unntak.

Det er montert ledelys, de branntekniske innretninger er opplyst blir ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold, hvor vektertjenesten på området går jevnlige kontrollrunder.

Det synes være supplert med noe manuelt slukkeutstyr i nyere tid og dekning synes nå være ivaretatt. Dog må det sikres at alt slokkeutstyr er enkelt tilgjengelig, hvor plassering av utstyr må hensynta tilgang vis-a-vis parkerte biler. Slagretning på brannslangeskap bør også være ivaretatt iht. hvilken retning slangen skal kunne dras med ut.

Det er i nyere tid tilrettelagt for og etablert vesentlig flere el-bil ladere, hvor det er etablert nye høyspenning trafostasjoner som er opplyst å sikre 250 ampere eller høyere – med inntil 22 ampere i hver enkelt el-til lader. All etablering av ladestasjoner må omsøkes og etableres via sameiet, for å sikre at alle ladestasjoner er utført iht. godkjent løsning. Og hvor det foreligger en felles avtale om jevnlig kontroll og vedlikehold av alle ladestasjoner.

EN RISIKOVURDERING ER EN KONTINUERLIG PROSESS, OG PUNKTENE FRA DENNE RAPPORTEN MÅ DERFOR GJENNOMGÅS OG AVVIKENE MÅ LUKKES. DERETTER SKAL DET FORETAS EN NY GJENNOMGANG FOR Å SIKRE AT DET IKKE ER AVVIK SOM OPPSTÅR GJENTATTE GANGER ELLER AT DET ER NYE AVVIK.

Dette i henhold til Forskrift om brannforebygging og Internkontrollforskriften §5.

9 Nåværende bruk av bygget

Bruken av bygget er parkeringshus, både for brukere som har fast p-plass, og for besøkende, herav mange som har fast arbeidsplass på Tjuvholmen.

Nederste 2 plan i p-anlegget er avstengt med port og kun tilgjengelig for personell med særskilt adgangsbevis.

Det vurderes å være en mindre andel besøkende som ikke er kjent i bygget.

10 Dagens sikkerhetsnivå

Følgende sitat fra Forskrift om brannforebygging § 9:

«En virksomhet som eier et byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann. Virksomheten skal iverksette:
a) rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket blir overholdt
b) rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann
c) rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet.

Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal være tilpasset byggverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko.»

10.1 Forutsetninger/begrensninger

√ Det er fremlagt forutsetninger/brannstrategi v/Multiconsult datert 07.09.2011.

X! Det er forelagt noen prosjekteringstegninger brann fra byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008, men disse er ikke komplette for anlegget, dvs. det foreligger ikke tegning pr. plan.
Det er angitt i brannkonsept v/Multiconsult fra byggesak at komplette branntegninger må utarbeides. Disse vil da vise helhetlig gjeldende brannstrategi og sikre at alle branntekniske innretninger fanges opp i den daglige driften – Internkontroll brann.

10.2 Risikoklasse / brannklasse

Iht. brannkonsept v/Multiconsult vil parkeringskjeller plasseres i risikoklasse 2 – RKL2, og brannklasse 3 – BKL3.

Parkeringsanlegget består av flere like betong «kasser», som ble støpt v/fabrikk og fraktet sjøveien fram til stedet, og så senket og festet sammen i sjøen.

Over p-anlegget er det på bakkenivå etablert hotell, næring og boliger.

Alt bæres/ stabiliseres av landfast grunn i tillegg til hundrevis av betongpåler festet til fjordbunnen.

Parkeringsgarasje (p-hus) plasseres derfor i samme brannklasse som byggene over).

10.3 Bæreevne og stabilitet

√ P-anlegg er i hovedsak oppført i betongkonstruksjoner. Det vurderes at konstruksjoner vil ha tilstrekkelig brannmotstand iht. TEK97 § 7-23, dvs. ingenting å påpeke.

Ingen tiltak vurderes nødvendig.

10.4 Sikkerhet ved eksplosjon

√ Det ble på befaring ikke avdekket forhold som vurderes utgjøre særskilt risiko for eksplosjon, utover kalkulert risiko knyttet til konvensjonelle bilers drivstoff tanker.

X! Det vurderes i denne sammenheng at ved branntilløp i en bil, så er tilgjengelig slokkeutstyr beregnet på umiddelbar slokkeinnsats på stedet, i en svært tidlig fase. Dersom man er usikker, eller brannen har fått utvikle seg og det samler seg opp brannrøyk i området, så bør man absolutt overlate slokkearbeid til brannvesenet, og snarest mulig evakuere ut via nærmeste nødutgang. Dette både pga. fare knyttet til røykutvikling på stedet, fare for at drivstofftank kan eksplodere, mm. Iht. branninstrukser så vil brannslukking alltid være et underordnet punkt ut fra at man aldri må utsette seg selv for fare v/branntilløp – dersom man føler seg utrygg på situasjonen så skal man forlate stedet og overlate brannen til brannvesenet.

Det ble bekreftet på befaring 09.01.2025 at brannvesenet muntlig har gitt den samme tilbakemeldingen til sameiet v/styret når de har kontaktet brannvesenet for rådføring ifm. etablering av slukkemidler i p-garasjeanlegg (stort brannteppe, annet).

√ Det vurderes at det ikke vil være nevneverdig risiko for eksplosjon knyttet til brann i el-bil. Ved antennelse i batteriene til en el-bil, vil det normalt være en jevn brann i batteriene som varer i anslagsvis 1-2 timer, avhengig av størrelse på batteriene og hvor fulladet disse er.

√ Det er innført totalforbud mot innkjøring av hydrogen biler i p-anlegg på Tjuvholmen. Forbudet er tydelig skiltet ved innkjøring, og følgers opp av vektertjenesten på området. Tiltaket fjerner risiko for eksplosjon i p-anlegg knyttet til hydrogen biler.

10.5 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

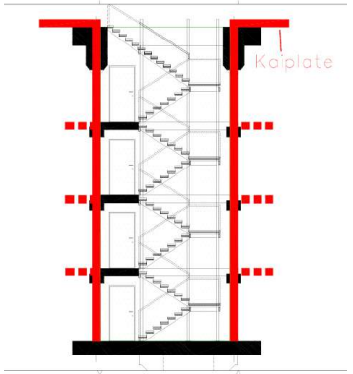
√ Punktet vurderes å være ivaretatt, ref. brannstrategi dokument v/Multiconsult.

10.6 Brannseksjoner

√ Parkeringskjelleren (U1-U4) er brannseksjonert mot bygninger over bakken, hvor konstruksjoner mot bygningene – inkl. «kai plate» - er utført som stabilt branndekke-/-vegg med brannmotstand minst REI 120-M A2-s1, do [A120] – ref. gjeldende brannkonsept.

Trappesjakt med tilhørende heissjakt og eventuelle andre sjakter som bryter overliggende branndekke, er utført med omsluttende konstruksjoner REIM 120 og dør EI 120C [A120S] i parkeringsgarasjen. Brannteknisk tilhører derfor sjaktene overliggende brannseksjon, men disse sjaktene betjener ikke etasjene over bakken.

Se prinsippskisse under, hvor røde heltrukne streker mot trapperom = seksjoneringsvegg minst REI 120-M A2-s1, d0 [A120]:



Utsnitt fra prosj.tegning (snitt) fra byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008.

Forhold brannseksjoner vurderes å være ivaretatt.

10.7 Brannceller

Branncelleinndelingen i parkeringsgarasje skal iht. brannstrategi v/Multiconsult være slik:

- Etasjeskille mellom parkeringsetasjer i kassene 3 og 4 skal ha klasse EI60/A2-s1, d0 [A60].
- Kasse 1 utføres åpen over 4 plan.

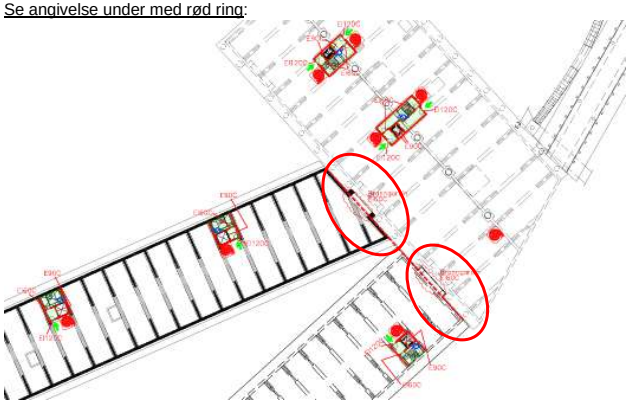
  Se angivelse av «kasse 4» under med rød ring:



Utsnitt fra prosj.tegning fra byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008.

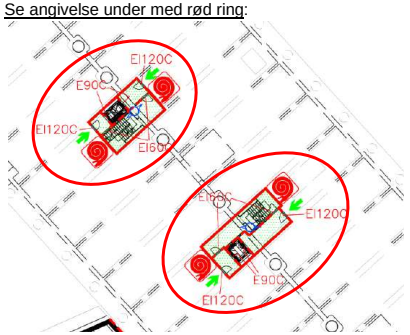
- Branncelleskille mellom kasse 1 og de øvrige kassene skal ha klasse EI60/A2-s1, d0 [A60], med branngardin EI60 Sa/A2-s1, d0. OBRE skal kunne tvangs kjøre (åpne) branngardinen, evt. frakoble motor og åpne manuelt.

  Se angivelse under med rød ring:



Utsnitt fra prosj.tegning byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008.

- Det skal være brannsluse mellom parkering og rømningsveier/oppholdsrom utført med konstruksjoner i klasse EI60/A2-s1, d0 [A60] og med dører i klasse EI60-CSa/A2-s1, d0 [A60S med anslagsterskel] på begge sider av slusen.
  Se angivelse under med rød ring:



Utsnitt fra prosjekteringstegning fra byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008.

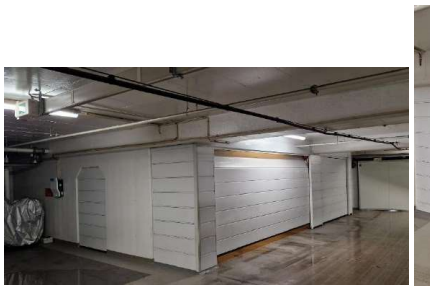
- Dører til heis kan være E90C/D-s2, d0 [F90S] når heissjakt ligger til brannsluse og er særskilt røykventilert (se angivelse på tegningsutsnitt forrige side).
- Dører/luker i/til sjakter og hulrom som er egne brannceller, skal utføres med samme brannmotstand som konstruksjonen den er plassert i. Dører må utføres med terskel og luker må ha samme klasse Sa [med anslag og tettelister på alle sider].
- Eventuelle vinduer i branncelleskille skal ha samme klasse som veggen.
- Hoved tavlerom plan K2 kasse 1 utføres som egen branncelle med dør EI60-CSa/A2-s1, d0 [A60S med anslagsterskel].
- Eventuelle fremtidige boder i bakkant av p-plasser (maks 10 m²) kan utføres med vegg mot parkeringsgarasje der minst 1/3 av øvre del av vegg arealet er åpent (f.eks. med netting). Det må sikres innsyn i bodene. Tette vegger må i hvert tilfelle avklares med RIV-sprinkler for å sikre at bodene blir tilstrekkelig dekket av sprinkleranlegget.
- Kryperom på K5 og K1 i kasse 1 kan være utført uten branncelleskille mot K4, selv om hulrommet ikke er sprinklet.
- Brannklassifiserte dører som normalt står i åpen stilling, bør holdes åpne på holdemagnet forriglet mot brannalarmanlegget.

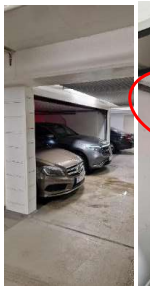
√ Flere p-plasser i kasse 3 og 4 er over tid blitt bygget inn som lukkede garasjer m/garasjeport. Når garasjeport står åpen, så sperrer porten for sprinklerhoder i tak. Det må da gjøres tiltak som sikrer at garasjer er ivaretatt også ved åpen port.

På befaring ble det tatt stikkprøver som viste at det i kontrollerte garasjer er blitt etablert sprinklerhoder i veggpartier, som ivaretar område under åpen port. Det ble opplyst på befaring at sameiet har fulgt opp punktet for å se til at garasjeporter er ivaretatt.

Det er viktig at garasjesameier følger opp videre at forholdet blir ivaretatt ved evt. nye garasje etableringer.

Se bilder fra befaring:







X! Det vurderes dog at lukkede vegger til garasjer er i strid med hva Multiconsult angir i brannkonseptet vedr. boder i bakkant – hvor minst 1/3 av øvre del vegg areal skal være åpent. Multiconsult har også angitt maks. areal 10 m².

Det vurderes at garasjekonstruksjoner antakelig vil være et søknadspliktig tiltak i byggesak, som må brannteknisk vurderes og ansvar belegges i byggesak. Forholdet må brannteknisk dokumenteres vis-a-vis gjeldende brannkonsept.

Se også punkt under vedr. boder mht. krav til innsyn, ref. brannkonsept v/Multiconsult.

√ På befaring ble det avdekket at det er anlagt flere boder i bakkant av p-plasser i kasse 3 og 4. Det vurderes at ca. 1/3 av øvre del av veggareal er åpent.

Multiconsult angir også at det må være innsyn i bodene.

Se bilde av typiske boder i bakkant:



Brakon		Risikovurdering				
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	12	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

X! I kasse 3, plan 8, er det etablert store boder m/skyvedører hvor dette p.t. ikke er ivaretatt. Dette pga. ønske fra seksjonseierne om å unngå innsyn pga. dyre biler, osv.

Forholdet medfører blant annet at det vil være vanskelig å slokke evt. branntilløp i disse bodene, og det vil være vanskelig å vite hva som faktisk brenner. Med fare for at det eksempelvis kan lagres eksplosjonsfarlig vare i bodene.

Det vurderes at etablerte lagringsboder er i strid med gjeldende brannkonsept v/Multiconsult, og antakelig vil være et søknadspliktig tiltak i byggesak, som må brannteknisk vurderes og ansvar belegges i byggesak. Forholdet må brannteknisk dokumenteres vis-a-vis gjeldende brannkonsept.

Det vurderes at etablerte lagringsboder er i strid med gjeldende brannkonsept v/Multiconsult, og antakelig vil være et søknadspliktig tiltak i byggesak, som må brannteknisk vurderes og ansvar belegges i byggesak. Forholdet må brannteknisk dokumenteres vis-a-vis gjeldende brannkonsept.

Se bilder:







Brakon		Risikovurdering				
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	13	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

√ Innerst i kasse 4, plan P6, er det tidligere påpekt at det er montert en port mellom innerste del og øvrig del av kasse 4, hvor det er helt tett i overkant av porten. På befaring ble det opplyst at denne porten p.t. alltid står i åpen posisjon, dvs. innerste del av kassen er ikke lenger et avlåst område. Ved videreføring av åpen port, så vurderes punktet p.t. å være ivaretatt. Dersom port ønskes benyttet igjen, så må forholdet vurderes på nytt mht. føringer i gjeldende brannkonsept v/Multiconsult AS.

X! Innerst i kasse 4, plan P4, er det montert en port mellom innerste del og øvrig del av kasse 4, hvor det er helt tett i overkant av porten. Avlåst område tilhører seksjonseier Sunde.

I brannteknisk notat v/Ullerud AS, datert 07.06.2021, utført på oppdrag fra Sameie 510-8, ble nevnte område vurdert, og i notatet ble det konkludert med følgende:

- Det må utarbeides et brannkonsept for tiltak bruksendring til lager / verksted, og lukking av p-plasser, hvor forutsetninger og ytelseskrav angis.
- Det må sikres at alle byggearbeider utføres iht. brannkonsept (se punkt over), herunder at alle berørte fag er ivaretatt (brannalarm, sprinkler, nød belysning, slokkeutstyr, mm.)
- Det må søkes i byggesak om tiltaket, som skissert i notatet v/Ullerud AS.
- Dersom det ikke omsøkes / innhentes tillatelse iht. det som er anført, så må all lagring snarest mulig fjernes, og etablert bod etc. tilbakestilles til åpen parkering.

Det ble opplyst på befaring at forholdet er blitt brannteknisk vurdert og ivaretatt p.t. Det er ikke forelagt dokumentasjon på forholdet, men forutsett at alle evt. påviste tiltak v/Ullerud AS er ivaretatt og dokumentert, så vurderes forholdet være ivaretatt. Dette vil være sameiet v/styret sin oppgave å følge opp i den daglige driften.

Se bilde tatt på utsiden av porten i K4/P4:



X! I plan 2, kasse 4, er det innerst inne i p-anlegg etablert et avlåst lokale, som advokatfirma Bahr disponerer som arkiv/lager.

Det vurderes at dersom det i opprinnelig byggesak og brannkonsept v/Multiconsult ikke ble etablert arkiv/lager i nevnte lokale, så vil et slikt tiltak i p-garasje være et søknadspliktig tiltak, og sameie v/styre må følge opp/sikre at dette er brannteknisk ivaretatt.

Se bilde tatt utenfor lokalet:



√ Brannkonsept v/Multiconsult krever at branngardiner i brannskille mellom kasse 1 og øvrige kasser skal kunne tvangs kjøres (åpnes) v/OBRE, evt. skal motor kunne frakobles og gardin kunne åpnes manuelt. På befaring ble det informert om at dette er tilrettelagt på alle plan i p-garasjen, punktet er da ivaretatt.

√ Det er krav til at branngardiner skal være ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold, rapport skal foreligge. Det er opplyst at det foreligger slik avtale, kontrollrapport fra siste år skal foreligge. Det ble opplyst på befaring at alle avvik i rapport følges aktivt opp med nødvendige tiltak.

√ På befaring ble det ikke avdekket branndører til trapperom/sluse som ikke lukket/gikk i lås når sluppet på dørpumpe.

Det er viktig at sameie følger opp i den daglige driften iht. IK-brann at alle branndører går helt igjen når slippes, slik at brannskillene/seksjoneringsvegger er intakt ved eventuelt branntilløp. Og man unngår fare for at brannrøyk raskt kan spre seg fra garasjekjeller og ut i trapperom.

10.8 Materialer og produkters egenskaper ved brann

Overflater består i hovedsak av malte betong flater.

Kledninger består i hovedsak av metall- og gipsplater.

√ Overflater og kledninger antas å være tilfredsstillende, ref. TEK97 § 7-24 og brannsikkerhetsstrategi rapport v/Multiconsult, datert 07.09.2011.

10.9 Tekniske installasjoner

√ Det ble ikke avdekket utettede gjennomføringer ute i p-anlegg i kasse 3 og 4 på befaring, punktet vurderes være ivaretatt her, ref. TEK97 § 7-24.

X! I teknisk rom (ventilasjonsrom) med dør ut mot plan 1/kasse 1, ble det på befaring avdekket utette gjennomføringer i brannskille mot kasse 1. Det må sikres at alle utettheter mot ventilasjonsrommet er ivaretatt med godkjent tettesystem. Se bilde under.



10.10 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider - brannalarmanlegg

√ Iht. brannstrategi v/Multiconsult er det satt krav til brannalarmanlegg i kategori 1, som er prosjektert iht. Melding HO-2/98 Brannalarm Temaveiledning og FG regelverket.

Anlegget skal funksjonssikres for 60 min. drift ved brann eller strømsvikt.

Hoved tavlerom kasse 1, plan K2, skal detekteres da dette rommet ikke er sprinklet. Likeså skal det være røykdetektor v/reservepumpe i kryp rommet i K5 da rommet ikke sprinkles.

Brannalarmtablå og nøkkelboks skal være ved hovedangrepsvei, som er nedkjøringsrampen.

Det skal være orienteringsplaner ved brannalarmtablå.

Det skal i tillegg være slavetablå i minst en av trappesjaktene i hver kasse 3 og 4 (pga. lange avstander fra kasse 1 og branngardin EI60 som går ned ved brann).

Ventilasjonsanlegg skal stanses på deteksjon av røyk i til-luft inntaket.

Disse forhold er bekreftet ivaretatt.

√ Iht. brannstrategi v/Multiconsult skal brannalarmanlegget ha direkte varsel til brannvesenet. Dette er bekreftet er ivaretatt. Også vektertjenesten på området mottar varsel.

√ Brannsentral sto i normal drift på befaringstidspunkt. Det ble opplyst på befaring at det foreligger avtale om kontroll og vedlikehold med EDA, og at det er utført kontroll siste år, rapport foreligger. Alle avvik i rapport blir fulgt opp av sameie med nødvendige tiltak.

Brakon	Risikovurdering					
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	16	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Se bilder av brannalarm panel og nøkkelboks ved nedkjørsel til p-garasje:





√ Det er en loggbok plassert ved brannalarmsentral. Det er krav om loggføring, ref. temaveiledning HO 2/98.

√ Manuelle brannmeldere er ikke merket med etterlysende skilt. Det er nødbelysning i garasjeanlegget, herunder ledelys og markeringslys. Manuelle brannmeldere som er belyst av nødlys armaturer, behøver ikke å merkes med skilter, ref. temaveiledning HO 2/98.

√ Det er krav til at nøkkelboks skal være ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold. Det er opplyst at det foreligger avtale med Keylink.

10.11 Sprinkleranlegg

√ Bygningen er fullsprinklet, unntatt er hoved tavlerom i K1/P2, og kryperom i K1/P1, K1/P5.

√ Sprinkleranlegget er iht. info koblet opp mot brannalarmanlegget, iht. krav.

√ Det er krav til avtale om kontroll og vedlikehold av sprinkleranlegget. Det er opplyst at det foreligger avtale med Asemblin, og at det er utført kontroll siste år - rapporter er opplyst å foreligge. Alle avvik i rapporter følges aktivt opp med nødvendige tiltak v/Tjuvholmen Drift.

√ Sprinkleranlegget loggføres i egen loggbok ved sentral, ref. forsikringskrav.

√ I kasse 4, plan P8, er det «tomt», dvs. i dette lokalet leies ikke p-plasser ut. Her er det åpne p-plasser med originale boder i bakkant.

Det er tidligere vært en del lagring på p-plasser her, hovedsakelig i ikke-brennbare materialer, hvor det har vært lagring i høyden oppunder sprinklerhoder På befaring var det svært lite lagring, mye i ikke-brennbare materialer, og forholdet vurderes da være godt ivaretatt.

Brakon	Risikovurdering					
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	17	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

X! I kasse 4, plan 2, ble det observer flere boder hvor det er lagret i høyden – tett oppunder sprinklerhoder. Det vurderes at sameie v/styre må følge opp at seksjonseiere ikke lagrer høyere enn maksimalt 1 meter oppunder sprinklerhoder, dette for å sikre at sprinklerhoder har fri bane og er i stand til å slukke evt. branntilløp i området.

Punktet må generelt følge opp i den daglige driften på alle plan.

Se bilder under:





10.12 Ledesystem

√ Det er iht. brannstrategi v/Multiconsult satt krav til å installere ledesystem i gangsonen i parkeringskjeller, i sluser og rømningsveier. Dette vurderes å være ivaretatt.

√ Det er satt krav til at anlegget er funksjonssikret for 60 min. drift ved brann.

Ledesystemet skal være prosjektert etter NS-EN 1838, NEK400:2006 og NEK EN 50172:2004. Dette skal iht. mottatt informasjon, være ivaretatt.

√ Det er oppgitt å foreligge avtale med EVR-Norge AS på kontroll og vedlikehold av ledesystemet. Det er opplyst at rapport foreligger, hvor Tjuvholmen Drift aktivt følger opp disse med nødvendige tiltak.

Det ble på befaring ikke registrert ledelys som indikerte feil.

Få avvik tyder på gode rutiner på kontroll og ettersyn markeringslys.

10.13 Røykluker

√ Det er ikke satt krav til røykluker i bygget, ref. brannsikkerhetsstrategi v/Multiconsult, som tilsier at røykventilasjon for restverdisikring skal skje via trapperom og innkjøringsport på minimum 7,2 m².

√ I brannstrategi v/Multiconsult er det satt krav til at ventilasjonsanlegget skal ha brannspjeld EI 120 i tilluftskanaler som bryter branndekke (kai platen). Avtrekkskanaler skal ha brannspjeld EI 120 der disse bryter branndekket. Brannspjeld (motorstyrt) skal lukke ved detektert varme i avtrekkskanalen.

Kanaler gjennom branncelleskiller skal ikke ha brannspjeld.

Ventilasjonsanlegget skal gå som normalt ved brannalarm, inntil brannspjeld stenger avtrekk.

Ventilasjonskanaler gjennom brannskiller opptil EI90 trenger ikke å brann isoleres når branncellene på begge sider er sprinklet.

Forholdene vurderes å være ivaretatt ut fra stikkprøver.

√ Det er oppgitt å foreligge avtale med Bravida klima på kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Det er opplyst at rapport for siste år foreligger, sameier v/Tjuvholmen Drift følger aktivt opp evt. avvik i rapport.

10.14 Manuelt slokkeutstyr

Består av brannslanger, supplert med håndslokkerapparater.

√ Det er krav til avtale om kontroll/vedlikehold iht. NS3910, rapport skal foreligge.

Det er oppgitt å foreligge avtale om årskontroll med Presto. Rapport fra årskontroll siste år er opplyst å foreligge, evt. avvik i rapport er lagt inn i Tjuvholmen Drift sin oppfølgingsplan og følges opp med nødvendige tiltak.

√ Det ble tidligere vurdert at enkelte kasser hadde noe mangelfull dekning av slokkeutstyr, mye pga. enkelte brannslangeskap innerst var plassert i avlåste lageromåde, og at det i alle kasser ble målt avstand mellom brannslangeskap på > 70 meter. Ut fra at brannslangeskapene har maks. 25 og 30 meter slangeuttrekk, så medførte forholdet at enkelte områder ikke ville kunne nås med brannslange.

På befaring nå ble det konstatert at innelåste brannslangeskap er flyttet ut i fellesområder, og det er supplert med håndslukkere der det er for lang avstand mellom brannslangeskap, eller brannslangeskap fortsatt er utilgjengelig.

X! Det ble avdekket et brannslangeskap i kasse 3 / plan 6 som er plassert på vegg mot parkeringsplass, langt inn. Det er da risiko for at brannslangeskap ikke vil være tilgjengelig dersom f.eks. en kassebil parkeres helt inn mot skapet.

Se bilde:



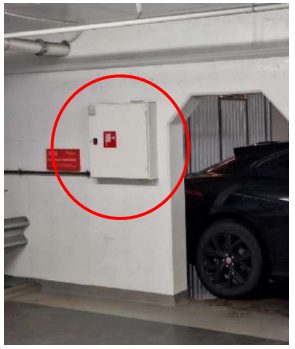
Tilsvarende var det noen brannslangeskap som er plassert mot p-plass, dog ut mot fellesområde i anleggene. Også for disse vil det være umulig å få dratt ut slangen hvis det er plassert en stor bil inn mot skapene.

Se bilde:



Berørte brannslangeskap bør flyttes slik at det sikres at alle brannslangeskap er fritt tilgjengelig til enhver tid, uten fare for at de er sperret av parkerte biler. Det må samtidig sikres at slagretning på dører til brannslangeskap er «riktig» slik at man enkelt kan åpne skapet og dra med seg slangen ut i fellesområde og videre til der man skal slukke (flere skap har slagretning slik at man må åpne skapdøren 180° for å få med seg slangen vis-a-vis parkerte biler).

Se bilde under som illustrerer forholdet:



X! Det anføres at beste slokkemiddel for å holde en brann i elbil batterier «i sjakk», vil være vann. Pulverslokkere vil ikke kunne benyttes på denne type branner, kun for branner i interiør i el-bil. Brannslangeskap vil være å anbefale mht. helheten.

Det er ikke krav til brannslangeskap iht. brannstrategi v/Multiconsult, men det bemerkes at utbredelse el-biler var svært liten på det tidspunkt parkeringsgarasjen ble oppført. Andelen el-biler øker stadig, og det må antas at det i framtiden vil være kun el-biler i garasjeanlegget.

Det understrekes i denne sammenheng at ved branntilløp i el-bilers batteripakke, så vil det normalt ikke være mulig å slukke brannen med manuelt slokkeutstyr – brannen vil pågå fram til batteripakken er tom/utbrent. Branner i el-bil batteripakker vil medfører stor røykutvikling i garasjeanlegget (med stor fare for liv og helse) og må overlates/håndteres av brannvesenet når de ankommer på stedet.

Ut fra fare forbundet med å forsøke å slokke en bilbrann i en parkeringsgarasje, uansett om dette er el-bil eller konvensjonell bil, så bør det utarbeides en klar instruks på at med mindre man selv er til stede når branntilløp inntreffer og kan utføre en rask slokkeinnsats på stedet, så bør man være svært forsiktig og ved røykutvikling på stedet snarest mulig søke seg ut i det fri, og overlate slokkeinnsats til brannvesenet når de ankommer på stedet.
En slik instruks bør henges opp flere steder godt synlig i parkeringsgarasjen, og i tillegg distribueres til alle som har parkeringsplass i anlegget, til driftspersonell for parkeringsgarasjen, og innleide håndverkere som skal arbeide i garasjeanlegget.

10.15 Utgang fra branncelle

√ Det vurderes å være tilfredsstillende antall utganger fra branncellene, alle kasser har tilgang til minimum to trapperom ut. Ref. brannstrategi v/Multiconsult.

√ Det vurderes at lengde til nærmeste rømningsvei er ivaretatt. I RKL 2 (parkeringshus) skal avstand fra en branncelle til nærmeste utgang maksimalt være 50 meter, ref. TEK97 § 7-27.

10.16 Rømningsvei

√ Parkeringsgarasje har flere uavhengige utganger som fører via trapperom ut i det fri til sikkert sted, og alle kasser har tilgang til minst to uavhengige rømningsveier. Dette anses som akseptabelt, ref. TEK 97 § 7-27.

√ Tidligere er det påpekt at det må sikres at alle låste rømningsdører åpner automatisk ved utløst brannalarm, og har tydelig merket knapp for manuell åpning av døren. På befaring nå ble det ikke avdekket avvik, dvs. alle rømningsdører har Kac boks, som vil frigjøre døren manuelt dersom den ikke åpner seg automatisk v/utløst brannalarm.

X! Det ble avdekket på befaring at merkede rømningsdører har smekklås. Det er krav til at rømningsdører skal være tilrettelagt for å kunne rømme tilbake dersom man i en evakueringssituasjon møter på røyk i rømningsvei. Det må da sikres at smekklåser ikke låser rømningsdører i en evakueringssituasjon og sperrer for retrettmulighet.

Det bemerkes i denne sammenheng at det kan være behov for evakuering også i situasjoner hvor brannalarm ikke er utløst (trusselsituasjoner, annet), og også i slike «alarmsituasjoner» skal det være tilrettelagt for at man kan evakuere helt ut – uten behov for bruk av egen nøkkel/kode.

10.17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

√ Brannvesenet har god adkomst til parkeringsgarasje via nedkjørsel og trapperom, hvor det er tilrettelagt nøkkelboks ved hovedinngang på plan 1.

Det vurderes at tilgangen for brannvesenet er tilfredsstillende, ref. brannstrategi v/Multiconsult og TEK97 § 7-28.

√ Orienteringsplaner er på plass ved brannalarmtablå v/hovedinngang på plan 1 - ved nedkjørsel til parkeringsgarasje.

√ Det er opplyst at det på Tjuvholmen er en vektertjeneste 24/7. Vektertjenesten er godt kjent i garasjeanlegget da de er opplyst å gå jevnlige kontrollrunder i anlegget.

Vektertjenesten mottar enhver brannalarm i anlegget, og vil da rykke ut og møte brannvesenet når de ankommer, og kan da orientere om innsatsveier, med mer.

X! I henhold til brannstrategi v/Multiconsult har OBRE ytret ønske om utstyr som sikrer brannvesenets samband i parkeringsanlegget på Holmen, da dette vil lette og sikre brannvesenets innsats betraktelig. Brannvesenet har ikke formell hjemmel for å kreve slikt utstyr, men dersom dette er noe som kan hensyntas ifm. f.eks. samband for mobiltelefon eller lignende, så anbefales at slikt utstyr blir montert.

Dersom slikt utstyr ikke er montert, så bør dette monteres iht. å bedre brannvesenets innsatsmuligheter.

√ Det finnes i markedet egne brannduker for elbiler. En slik duk skal kunne tåle >1000°C. Tester har vist at brannvesenet ved bruk av slik duk, kan isolere en bilbrann og unngå brannspredning i parkeringshus – ifølge noen tester skal det være vist at en slik duk kan kles over biler på kun 20 sekunder (når dette er trent og drillet av brannvesenet på forhånd).

Det er tidligere anbefalt sameie v/styret å anskaffe en slik brannduk, som er tilgjengelig i P-kjeller Holmen. Dette i dialog med Oslo brann- og redningsvesen (OBRE). Hvor en slik duk bør kun benyttes av brannvesenet når de ankommer på stedet.

På befaring ble det opplyst at sameiet har vært i kontakt med OBRE, som har informert om at de ved utrykning til en brann i p-anlegget vil ha med sitt eget utstyr, og at slik anskaffelse v/sameiet ikke er nødvendig. Punktet vurderes da å være ivaretatt, uten videre tiltak.

X! Dersom det skulle oppstå en brann ifm. lading av en el-bil i anlegget, så vurderes at det må være en manuell mulighet for å slå av strømmen til el-bil ladere i det området hvor brannen er oppstått. Dette for å forhindre at det foregår lading av en batteripakke som samtidig står i brann.

Dette forhold bør avklares i samråd med Oslo brann- og redningsetat (OBRE) mht. deres innsatsmuligheter.

10.18 Annet

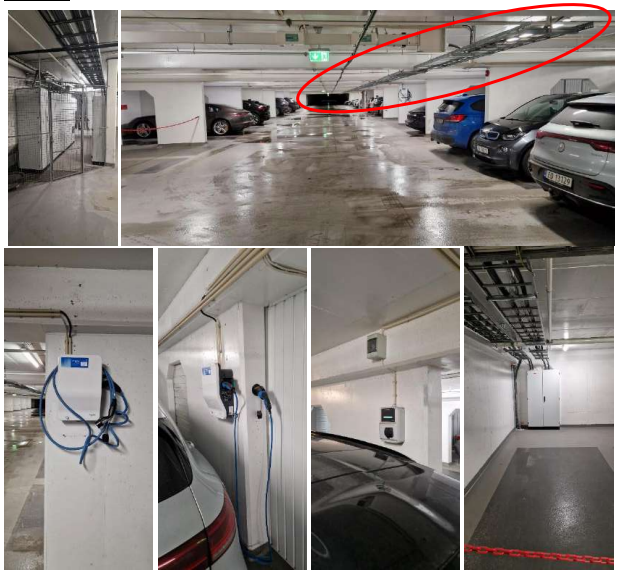
√ Det er tidligere blitt påpekt at det ifm. lading av el-biler i både kasse 1, 3 og 4, var mye forskjellig utstyr i bruk, og flere biler ble ladet på vanlig stikkontakt. Dette ut fra at sameiene i p-garasjen ikke hadde føringer for felles ladeutstyr for brukerne, og det var tilnærmet «fritt fram».

I ettertid har sameiene i p-anlegg Holmen tatt tak i el-billading og sørget for at alle som vil lade el-bil i anlegget må ha tilrettelagt el-bil lader, godkjent av sameiet. Det er samtidig blitt etablert nye sikringsskap i Kasse 1 (med 250 Ampere eller høyere), med stigeledninger ut til alle kasser på alle plan – med unntak av kasse 1 på plan P4 og P5. Med dette tiltaket er det nå tilrettelagt for videre utbygging av el-bil ladere til alle p-plasser, hvor laderne kan ha opptil 22 Ampere.

Videre har sameiene avtale om drift av ladeanlegget med elektrofirma Wattif. Utførelse av installasjoner og kontroller av disse, utføres av TLS Elektro AS.

Disse tiltak v/sameiene vurderes å være meget bra mht. el-sikkerheten i p-anlegget, og bør absolutt videreføres.

Se bilder:



X! Det gjøres oppmerksom på at dersom kasser skal fungere som lager og ikke parkeringskjeller, så vil dette kunne være et søknadspliktig tiltak. Dette må sameiene ha avklart og dokumentert.

Det vurderes i denne sammenheng at brannenergi for p-kjeller iht. gjeldende brannstrategi v/Multiconsult er forutsatt å være innenfor 50-400 Mj/m². Det er da viktig å hensynta at lagring mht. brannenergi holder seg innfor dette, og at eksisterende sprinkleranlegg er tilrettelagt og godkjent for den type lagring som finner sted.

De to bruksområder har samme risikoklasse.

X! Det er viktig at ved utløst brannalarm i parkeringskjeller, så må det sikres at ikke biler fortsetter å kjøre inn i garasjekjelleren mens brannalarm pågår. Eksempelvis ved at en bom straks går ned og sperrer nedkjørsel fram til brannvesenet ankommer på stedet, evt. annet.

11 Målsetting

√ En risikovurdering utført etter Forskrift om brannforebygging skal også sjekke ut om driften i virksomhetene i bygget, når det gjelder det forebyggende brannvernet, foregår i henhold til bygningseiers målsetting om sikkerhetsarbeid.

Ut fra gjeldende brannstrategi v/Multiconsult, datert 25.03.2011 – hvor det er spesifisert branntekniske krav som skal være ivaretatt på bygget – så må virksomheten i parkeringsgarasjen hensynta føringer i brannstrategien.

12 Tilsyn

Det er blitt opplyst at garasjeanlegget ikke er et § 13 objekt i Oslo kommune, og det foreligger følgelig ikke tilsynsrapporter fra OBRE. Ref. Forskrift om brannforebygging § 18.

13 Øvrige forhold – scenarier risikoforhold

13.1 Påsatt brann utvendig

Parkeringsgarasjen er plassert slik at risikoen for en påsatt brann utvendig vurderes som svært liten. Dette fordi hele anlegget er utført i betongkonstruksjoner, hovedsakelig under vann, og ikke vil være mulig «å tenne på».

I tillegg blir hovedinngang / nedkjørsel overvåket med kamera og Vektertjenesten på området.

Det er dog viktig at det i denne sammenheng gjennomføres god internkontroll brann, slik at det ikke plasseres paller, søppelcontainere eller lignende inn mot område v/hovedinngang, eller inn mot trapperom som fører ned til garasjeanlegget.

√ Sannsynlighet og konsekvens for personsikkerheten vurderes som svært liten på grunn av antatt tidlig varsling fra vektertjenesten på området/forbipasserende, og installert brannalarmanlegg. Det er i tillegg relativt kort innsatstid for brannvesenet..

13.2 Påsatt brann innvendig

Dette forholdet vurderes som mulig, f.eks. ved at biler i parkeringsgarasjen påtennes.

Bygget har dog god kameradekning innvendig, og et branntilløp vil raskt kunne avdekkes av vektertjenesten på området.

Dersom noen på stedet avdekker branntilløp i anlegget, så er det god dekning av manuelle brannmeldere som kan utløses raskt for å aktivere brannalarmanlegget. Brannvesenet vil da kunne være på stedet innen kort tid da anlegget har direkte overføring til dem.

Evt. så vil brannalarmanlegget aktiveres straks det utvikler seg røyk i anlegget, og ut fra direkte varsling til brannvesenet, så vil de være på stedet innen relativt kort tid og kan starte sin innsats.

Garasjeanlegget er fullsprinklet, og et branntilløp antas å utløse sprinkleranlegget innen relativt kort tid. Sprinkleranlegget vil da bidra til å kontrollere brannen på stedet.

Det vil også være manuelt slokkeutstyr tilgjengelig i hele anlegget, som folk på stedet kan benytte for å slokke brannen snarest mulig. NB: Dette gjelder ikke v/brann i el-bil batteripakke!

Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at det vil være svært vanskelig å tenne på batteripakker i el-biler. Batteripakkene er på nyere el-biler utformet som egen lukket branncelle, utilgjengelig for åpen flamme. Erfaringer fra branner i parkeringshus viser at selv ved meget sterk varmeutvikling, så er batteripakker i el-biler ikke blitt antent.

√ Det konkluderes med at risiko knyttet til sannsynlighet for en påsatt brann inne i parkeringsanlegget, med påfølgende konsekvens av dette, vil være relativt liten.

Det forutsettes i denne sammenheng at sameiene har innført **TOTALFORBUD** mot lagring av eksplosjonsfarlig/svært brennbar vare inne i anlegget! Se ellers punkt *10.4 «Sikkerhet ved eksplosjon.»*

Dette må sameiene v/styre følge opp i den daglige internkontroll brann.

13.3 Brann forårsaket av feil bruk av elektrisk utstyr

Bygget oppvarmes med fjernvarme.

Det vurderes at brukere av el-bil ladere må være oppmerksom på at det elektriske utstyret skal kun benyttes som foreskrevet (ref. brukerveiledning fra leverandør), herunder at det kun skal benyttes godkjent ladeutstyr, og at det ikke er skader/feilmeldinger på hverken ladestasjoner, ladeutstyr eller el-bil (ledninger, koblinger, kontakter, annet).

√ Sannsynlighet og konsekvens av et evt. branntilløp vil antakelig ikke bli veldig store (se punkt 13.2 over). Parkeringskjeller er fullsprinklet, og brannalarmanlegget vil varsle personer i parkeringsgarasjen på et meget tidlig tidspunkt, slik at disse skal få tilstrekkelig tid på seg til å reagere og komme seg ut via nærmeste rømningsvei.

Brannalarmanlegget har alarmoverføring til brannvesenet, som har relativt kort innsatstid fra Sentrum brannstasjon.

13.4 Brann forårsaket av feil ved elektrisk anlegg;

Sameiene v/styret plikter å ha kontroll på det elektriske anlegget i p-garasje.

√ Det er opplyst at det gjennomføres Internkontroll elektro i parkeringsgarasjen. Det foreligger avtale med elektrofirma, som gjennomfører el-kontroll og termografering av tavler mm. Det skal være gjennomført kontroll siste år, og det er opplyst at rapport foreligger. Evt. avvik i rapporten følges systematisk opp v/sameiene og Tjuvholmen Drift.

13.5 Brann forårsaket av bar ild;

Bruk av stearinlys o.l. vil alltid utgjøre en brannfare. Det anbefales sterkt å innføre totalforbud mot evt. bruk av levende lys, dvs. kun elektriske lys er tillatt i parkeringsgarasjen.

√ Ved å ha et forbud for hele anlegget, kan sannsynlighet for risikoforholdet fjernes helt.

Det bemerkes at dersom det skulle være brudd på forbudet og en brann oppstår, så vil risiko (sannsynlighet og konsekvens) med stor sannsynlighet være relativt små, ref. punkt 13.2.

13.6 Varme arbeider

Brann forårsaket av varme arbeider har vist seg å være en forholdsvis hyppig årsak. Det er viktig at det er gode instrukser og rutiner på dette.

En brann som følge av denne type arbeider, vil ofte kunne blusse opp en god stund etter at arbeidet er avsluttet. Det er derfor vanlig rutine å ha en fysisk vakt på stedet minst én time etter at varmearbeider er avsluttet.

√ Tjuvholmen Drift har gode rutiner på denne type arbeider, med strenge føringer på at skjema for varmearbeider alltid skal benyttes ved denne type arbeid.

Det vurderes samtidig at det vil være minimalt med behov for varme arbeider i garasjeanlegget, som hovedsakelig består av betongkonstruksjoner. Punktet vurderes derfor å utgjøre en svært liten risiko i den daglige driften.

14 Risiko - sammenstilling tabellform

Risiko er vurdert ut fra sannsynlighet for at brann oppstår (1-5) multiplisert med konsekvens ved oppstått brann (1-5).

Konsekvensene av en brann i bygget vil i stor grad dreie seg om verditap. Enten av gjenstander, papirer, innredning eller lignende, eller verditap av bygget. Så lenge gårdeier har sørget for at bygget er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i henhold til gjeldende regler må leietaker selv vurdere om sikkerhetsnivået i deres lokaler er tilfredsstillende.

Grønt område angir akseptabel risiko. Ingen tiltak nødvendig
Gult område angir akseptabel risiko, men tiltak må vurderes fortløpende.
Rødt område angir uakseptabel risiko og tiltak må iverksettes.

Sannsynlighet/ Konsekvens	1 Svært lite sannsynlig	2 Lite sannsynlig	3 Sannsynlig	4 Ganske sannsynlig	5 Meget sannsynlig
5 Katastrofal	5	10	15	20	25
4 Svært stor	4	8	12	16	20
3 Stor	3	6	9	12	15
2 Middels	2	4	6	8	10
1 Lav	1	2	3	4	5

14.1 Registrerte risikoforhold

Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.1	6	Forutsetninger/ brannstrategi	Branntekniske premisser v/Multiconsult foreligger. Dette er viktig som styringsverktøy for brannsikkerheten.	2	2	4	
10.1	6	Forutsetninger/ brannstrategi	Det foreligger tegninger fra byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008. Disse viser brannskiller, men er ikke komplette for anlegget. Brannkonsept angir at det må utarbeides komplette branntegninger som viser brannstrategi.	2	3	6	
10.3	7	Bæreevne og stabilitet	Anlegget er i betong, punktet vil være ivaretatt i en brannsituasjon.	1	2	2	

Brakon	Risikovurdering					
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	28	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.4	7	Sikkerhet ved eksplosjon	Det er ikke avdekket lagring av brannfarlig / eksplosjonsfarlig vare	1	5	**5**	
10.4	7	Sikkerhet ved eksplosjon	Det er stor fare knyttet til brannslukking på stedet mht. drivstofftanker - som kan ta fyr og eksplodere. Se også punkt 10.14.	3	5	**15**	
10.4	7	Sikkerhet ved eksplosjon	Det vurderes ikke være eksplosjonsfare knyttet til brann i batteripakke i el-bil.	1	3	**3**	
10.4	7	Sikkerhet ved eksplosjon	Forbud mot hydrogen biler i parkeringsanlegget eliminerer risiko knyttet til dette.	1	4	**4**	
10.5	8	Tiltak brann spredning mellom byggverk	Punktet vil være ivaretatt, ref. brannstrategi v/Multiconsult.	1	2	**2**	
10.6	8	Brann seksjoner	Forhold brannseksjonering mot byggene over bakken, vil være ivaretatt, ref. brannstrategi byggesak.	1	2	**2**	
10.7	10	Brannceller	Forhold garasjeporter mht. sprinklerhoder i tak er løst ved montering sprinkler i tilstøtende veggpartier. Ivaretas da ved åpen garasjeport.	1	2	**2**	
10.7	11	Brannceller	Det er vurdert at etablering garasjer er i strid med brannkonsept, og er søknadspliktig. Risiko vurderes ivaretatt mht. sprinkler (se over), men port er låst v/branntilløp. Sprinkler.	2	3	**6**	
10.7	12	Brannceller	I kasse 3 og 4 er det boder, i K3/P8 etablerte lagerrom m/skyvedør som ikke har innsyn som angitt i brannkonsept. Vanskeliggjør oversikt hva som lagres, hvor mye, og ha tilgang hvis branntilløp.	2	4	**8**	

Brakon	Risikovurdering					
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	29	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.7	13	Brannceller	Montert port innerst i K4/P6. Port står p.t. i permanent åpen posisjon, punkt ivaretatt.	1	2	**2**	
10.7	13	Brannceller	Montert port til lager innerst i K4/P4, skal være ivaretatt branntekn. Er opplyst muntlig på befaring er ivaretatt, må kunne dokumenteres skriftlig.	2	3	**6**	
10.7	13	Brannceller	Etablert arkiv for adv. Bahr innerst i K4/P2 m/lukket dør. Opplyst vært slik siden oppføring. Byggemeldt? Ikke beskrevet i grunnkonsept.	2	3	**6**	
10.7	14	Brannceller	Krav til at branngardiner mellom kasse 1 og kasse 3 og 4 kan åpnes, også manuelt, av brannvesenet. Må verifiseres er på plass.	2	4	**8**	
10.7	14	Brannceller	Det må sikres at alle branndører m/selv lukker går igjen når slippes, for å holde brannskiller intakt ved brann	2	4	**8**	
10.7	14	Brannceller	Branngardiner er ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold	2	2	**4**	
10.8	14	Materialer og produkters egenskaper ved brann	Overflater vurderes å være tilfredsstillende.	2	2	**4**	
10.9	14	Tekniske installasjoner	Ikke avdekket utettede gjennomføringer ute i kasser på befaring, med unntak av teknisk rom (vent.) i K1/P1. Må sikres at alle brannskiller er ivaretatt, synes være gode rutiner.	2	3	**6**	

Brakon	Risikovurdering					
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	30	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.10	15	Brannalarm anlegg	Det er installert anlegg kat.1 iht. krav i byggesak.	1	2	**2**	
10.10	15	Brannalarm anlegg	Anlegget har direkte varsling til brannvesenet, og til vektertjenesten på området.	1	2	**2**	
10.10	15	Brannalarm anlegg	Brannsentral sto i normal drift v/befaring. Det foreligger avtale om årskontroll v/EDA, årskontroll utført siste år, avvik fulgt aktivt opp.	1	2	**2**	
10.10	15	Brannalarm anlegg	Det er loggbok v/sentralen, blir fulgt opp.	1	2	**2**	
10.10	15	Brannalarm anlegg	Manuelle brannmeldere er ikke skiltet. Meldere som er belyst av nødlys behøver ikke å merkes. For ivaretakelse rask varsling v/branntilløp.	2	3	**6**	
10.10	15	Brannalarm anlegg	Nøkkelboks på plass v/nedkjørsel plan 1, ivaretatt v/Keylink.	1	2	**2**	
10.11	16	Sprinkler anlegg	Bygget er fullsprinklet, med unntak av hoved tavlerom K1/P2, og kryperom i K1/P5 og K1/P1.	1	3	**3**	
10.11	16	Sprinkler anlegg	Sprinkleranlegget er koblet opp mot brannalarmanlegget iht. gjeldende krav.	1	2	**2**	
10.11	16	Sprinkler anlegg	Det foreligger avtale om kontroll og vedlikehold m/Asemblin, kontroll utført siste år, rapport foreligger. Evt. avvik følges aktivt opp.	1	2	**2**	
10.11	16	Sprinkler anlegg	Anlegget loggføres i egen loggbok ved sentral, ref. forsikringskrav.	1	2	**2**	
10.11	16	Sprinkler anlegg	I K4/P8 er tidligere lagring tilnærmet fjernet, står nesten tomt – ingen biler.	1	2	**2**	

Brakon	Risikovurdering					
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	31	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San	Kon.	Risiko	Merknad
10.11	16	Sprinkler anlegg	I K4/P2 ble observert for høy lagring oppunder sprinklerhoder. Må sikres at det ikke lagres høyere enn maks. 0,5 meter oppunder sprinklerhoder mht. å ivareta funksjon.	2	4	**8**	
10.12	17	Ledesystem	Installert ledesystem i gangsonen i p-kjeller, i sluser og rømningsveier. Ref. brannstrategi v/Multiconsult.	1	2	**2**	
10.12	17	Ledesystem	Ledesystem skal være funksjonssikret i 60 min. og være prosjektert iht. NS-EN 1838, NEK400:2006 og NEK EN 50172:2004. Må avklares er ivaretatt.	2	3	**6**	
10.12	17	Ledesystem	Foreligger avtale om årskontroll m/EVR-Norge AS, rapport foreligger, evt. avvik følges aktivt opp. Ingen avvik avdekket på befaring, tyder på at ledesystem er ivaretatt.	2	2	**4**	
10.13	17	Røykluker	Det er ikke satt krav til røykluker i bygget. Røykventilasjon for restverdisikring skal skje via trapperom og innkjøringsport på min. 7,2 m².	2	3	**6**	
10.13	17	Røykluker	Krav til ventilasjonsanlegg vurderes være ivaretatt, ref. brannstrategi v/Multiconsult.	2	2	**4**	
10.13	17	Røykluker	Foreligger avtale om kontroll og vedlikehold m/Bravida klima, rapport for kontroll siste år foreligger. Evt. avvik følges aktivt opp v/Tjuvholmen Drift.	2	2	**4**	

Brakon		Risikovurdering				
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	32	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.14	18	Manuelt slukkeutstyr	Opplyst å foreligge kontroll avtale om kontroll og vedlikehold med Presto. Rapport for kontroll 10/24 foreligger, evt. avvik følges opp.	1	3	**3**	
10.14	18	Manuelt slukkeutstyr	Tidligere vurdert være noe mangelfull dekning av slokkeutstyr iht. avstand mellom brannslangeskap, er i ettertid supplert med håndslokkere og dekning er vurdert ivaretatt iht.	1	2	**2**	
10.14	18	Manuelt slukkeutstyr	Et brannslangeskap i K3/P6 vil være utilgjengelig når bil er parkert inntil. Flere skap vil kunne komme i konflikt med parkerte biler og være utilgjengelige. Må vurderes, slagretning dører bør slå ut mot fellesareal.	3	4	**12**	
10.14	19	Manuelt slukkeutstyr	Pga. fare forbundet med å slokke bilbrann i anlegget, bør sameiet utarbeide instruks mht. at bilbranner pga. sikkerhet bør/skal overlates til brannvesenet. Instruks må bekjent gjøres til alle som bruker anlegget, herunder driftspersonell og innleide håndverkere.	3	5	**15**	
10.15	20	Utgang fra branncelle	Det skal være minimum to veier ut fra branncellene, innenfor lengste avstand til nærmeste utgang. Forholdet vurderes ivaretatt.	1	2	**2**	
10.15	20	Utgang fra branncelle	Lengde til nærmeste rømningsvei vurderes være ivaretatt.	1	2	**2**	
10.16	20	Rømningsvei	Rømningsveiene vurderes som tilfredsstillende.	1	2	**2**	

Brakon		Risikovurdering				
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	33	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.16	20	Rømningsvei	Det må sikres at alle låste rømningsdører åpner ved utløst brannalarm, med tydelig merket knapp for manuell åpning av døren.	3	4	**12**	
10.16	20	Rømningsvei	Rømningsdører har smekklås. Må sikres at dører ivaretar mulighet for tilbake rømning i en alarmsituasjon, uten behov nøkkel/kode.	3	4	**12**	
10.17	20	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	Det er generelt god adkomst til parkeringsgarasjen, ref. brannstrategi v/Multiconsult.	1	3	**3**	
10.17	20	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	Brannvesenet har tilgang til O-planer ved brannsentral/-tablå inngangsparti plan 1.	1	3	**3**	
10.17	20	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	Vektertjeneste på stedet er på vakt 24/7 og kan rykke ut og bistå brannvesenet på stedet i en alarmsituasjon.	1	3	**3**	
10.17	21	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	OBRE har ønsket utstyr som sikrer deres samband i parkeringsgarasjen ved innsats. Dette er ikke på plass – er anført som anbefaling!	2	3	**6**	
10.17	21	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	V/brann ifm. lading av el-biler, bør det være mulighet for å slå av all strøm til el-bil ladere på brannstedet. Punktet bør evt. avklares med OBRE.	2	4	**8**	

Brakon	Risikovurdering					
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	34	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr.	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.18	22	Annet	Sameiene i p-anlegg Holmen har sørget for at anlegget har godkjente, tilrettelagte el-bil ladere v/Fortun, m/tilrettelagte sikringsskap og stige-ledninger ut til kassene. Videre har sameiene avtale om drift av ladeanlegg med elektrofirma Wattif. Utførelse installasjoner og kontroller av disse, utføres av TLS Elektro.	1	3	**3**	
10.18	23	Annet	P-plasser benyttes til lagerrom, dette kan være søknadspliktig tiltak og må være avklart og dokumentert. Det må hensyntas at brannenergi er iht. forutsetning 50-400 Mj/m², og sprinkler må være tilrettelagt og godkjent for type lagring. Dog vurdert at observert lagring på befaring ikke utgjør spesiell stor risiko.	2	4	**8**	
10.18	23	Annet	Ved utløst brannalarm, må det sikres at biler ikke kjører inn i anlegget mens alarmen går.	3	3	**9**	
11	23	Målsetting	Viktig ha klar målsetting for sikkerhetsarbeidet på bygget, skal kunne måles og være styrende. Punktet vurderes være ivaretatt ut fra gjeldende brannstrategi.	2	2	**4**	
13.1	24	Påsatt brann utvendig	Risiko for personsikkerhet vurderes som liten pga. tidlig varsling, sprinkling, rømningsveier.	2	3	**6**	
13.2	24	Påsatt brann innvendig	Vurderes liten risiko pga. samme forhold som punkt 10.1 over.	2	3	**6**	

Brakon	Risikovurdering					
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	35	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr.	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
13.3	25	Brann forårsaket av feil bruk av elektrisk utstyr	Vurderes ikke være veldig stor risiko, ref. punkt 10.1.	2	3	**6**	
13.4	25	Brann forårsaket av feil ved elektrisk anlegg	Større feil på elektrisk anlegg kan føre til brann med alvorlige følger. Det skal utføres internkontroll elektro på bygget. Det gjennomføres termografering iht. avtale. Evt. avvik følges aktivt opp av Tjuvholmen Drift.	2	3	**6**	
13.5	25	Brann forårsaket av bar ild	Totalforbud mot bruk av åpen ild i parkeringsgarasje eliminerer risikoen.	2	3	**6**	
13.6	25	Varme arbeider	Varmearbeider medfører generelt en fare for branntilløp, som kan få store konsekvenser. Sameiet / Tjuvholmen Drift har gode rutiner på denne type arbeider, med instruks og skjema som skal følges uansett, hver gang. Det vurderes samtidig at det vil være minimalt med behov for varme arbeider i anlegget i betong, og punktet vil utgjøre liten risiko i den daglige driften.	2	3	**6**	

Av tabellen over framkommer at det er flere forhold som vurderes utgjøre en viss risiko for brann på bygget.

14.2 Tiltaksplan

Prioritet 1 – umiddelbart, innen 6 mnd.
Prioritet 2 – Snarest mulig, innen 2 år
Prioritet 3 – Anbefalt tiltak, innen 5 år

Nr	Risikoforhold	Tiltak	Ansvar	Prioritet (forslag)	Merknad	Status
10.1	Forutsetninger brannstrategi	Utarbeide komplette, utfyllende branntegninger	Gård eier	1		
10.4	Sikkerhet ved eksplosjon	Innføre totalforbud mot lagring av brannfarlig vare, med mindre det er søkt om og mottatt godkjennelse på forhånd. Ha gode rutiner på IK brann.	Gård eier	1		
10.4 10.15	Sikkerhet ved eksplosjon, Annet	Stor fare for personsikkerhet knyttet til å slokke bilbrann i et garasjeanlegg. Må foreligge tydelig instruks og føring på dette, overlate slokking til kyndig personell, evt. OBRE	Gård eier	1		
10.7	Brannceller	Sikre at alle lukkede garasjer m/port har ivaretatt sprinkler, forhold må særskilt vurderes og evt. bygge meldes for godkjennelse.	Gård eier	1		
10.7	Brannceller	Det må særskilt dokumenteres/vurderes mht. boder i bakkant p-plasser/med skyeporter er ivaretatt mht. innsyn mulighet (iht. gjeldende. Brannstrategi).	Gård eier	1		
10.7	Brannceller	Det må dokumenteres at avlåst område i K4/P4 er ivaretatt.	Gård eier	1		

Nr	Risikoforhold	Tiltak	Ansvar	Prioritet (forslag)	Merknad	Status
10.7	Brannceller	Arkiv Bahr i K4/P2 må dokumenteres ivaretatt – ikke beskrevet i brannkonsept.	Gård eier	1		
10.7	Brannceller	Det må sikres at alle branngardiner enkelt kan åpnes av brannvesenet, også ved strømbrudd.	Gård eier	1		
10.7	Brannceller	Det må sikres at alle branndører m/selvlukker går helt igjen når slippes.	Gård eier	1		
10.9	Tekniske installasjoner	Sikre at brannskiller er ivaretatt (svekkelser).	Gård eier	1		
10.10	Brannalarm anlegg	Manuelle brannmeldere som evt. ikke er belyst av nødlys, bør merkes med etterlysende skilt	Gård eier	3		
10.11	Sprinkler anlegg	Det må sikres at det ikke lagres høyere enn 0,5 m oppunder sprinklerhoder. Gjelder spesielt boder i K4/P2.	Gård eier	1		
10.14	Manuelt slokkeutstyr	Brannslangeskap som kan blokkeres av biler (spesielt i K3/P6), må flyttes slik at de er frie, slagretning bør bære ut mot fellesområde.	Gård eier	1		
10.16	Rømningsvei	Sikre at alle låste rømningsdører åpner seg automatisk når brannalarm er utløst, og at det finnes manuell åpner godt synlig.	Gård eier	1		
10.16	Rømningsvei	Sikre at alle rømningsdører er tilrettelagt for tilbake rømning, uten behov for kode/lås.	Gård eier	1		
10.17	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	Det bør monteres utstyr som sikrer brann-vesenets sambands-muligheter ved innsats i parkeringsgarasjen.	Gård eier	3		

Brakon		Risikovurdering				
Dato	**Utarbeidet av**	**KS**	**Rev.**	**Prosjekt**	**Side**	**Eiendommens adresse**
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	38	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Risikoforhold	Tiltak	Ansvar	Prioritet (forslag)	Merknad	Status
10.17	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	Ved branntilløp ifm. lading av el-biler, bør det være mulighet for å slå av all strøm til el-bil ladere i området.	Gård eier	3	Bør avklares med OBRE.	
10.18	Annet	Sikre at lagerrom/boder har brannenergi iht. forutsetning 50-400 Mj/m². Sprinkler må være tilrettelagt iht. lagring.	Gård eier	1		
10.18	Annet	Innføre tiltak som skal sikre at biler ikke kjører inn i garasjekjelleren mens brannalarm går	Gård eier	1		
13.6	Varmearbeider	Videreføre rutiner Tjuvholmen Drift	Gård eier	1		

Sameiet Tjuvholmen 510/8

VEDTEKTER

Vedtatt i ordinært årsmøte 31.5.2018
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 20.3.2019.
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 9.12.2019.
Sist endret i ordinært årsmøte 2.6.2025.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen 510/8 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 510, bnr. 8 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 222 næringsseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt med lik andel på hver uavhengig av areal. Seksjonene består av parkeringsplasser, lagerarealer m.v. Seksjonene 4-9, 11-15, 66-71, 74-111, 173-178, 181-211 og 214-221 har i tillegg til parkeringsplass bod – eller plass for bod - i tilknytning til sin seksjon. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

Eiendommen har tinglyst rett til kjøreatkomst over gnr. 510 bnr. 1 og bnr. 7 i Oslo. Herav følger også plikt til å dekke forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av atkomstarealene på annen eiendom, herunder plikt til å dekke andel av kostnader til reparasjoner, fornyelser m.v.

Det er tinglyst rettigheter til parkeringsplasser, boder og sykkelparkeringsplasser på Eiendommen.

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

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

Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den aktuelle boligseksjonen de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre eiere i det aktuelle boligsameiet. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekning det er mulig.

Eiere av seksjoner som driver utleie av parkeringsplasser på sine seksjoner har tidsubegrenset rett til for egen kostnad å gjennomføre alle tiltak som til enhver tid måtte være nødvendige for utleien, som f.eks. å sette opp, flytte og ha stående gjerder, porter, bommer, eventuelle andre atkomstinnretninger, kortautomater, betalingsautomater o.l. på fellesarealene. Det skal ikke

betales noe vederlag for disse rettighetene, men de angitte seksjonseierne skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for bruksrettsarealet med innretninger. I vedlikeholdsansvaret inngår også ansvaret for eventuelle utskiftninger. Det skal etableres ordninger som sikrer at eierne av de øvrige seksjonene får tilgang til sine seksjoner uten å måtte betale parkeringsavgift. Dersom utleien avsluttes, skal vedkommende seksjonseier/seksjonseiere for egen kostnad fjerne tilbakene og sette fellesarealene tilbake til sin opprinnelige stand, med mindre Sameiet ønsker å overta tiltakene. Disse skal i så fall overtas av Sameiet vederlagsfritt.

Seksjonene 9 og 107-117 samt seksjonene 118, 10, 222, 16, 221, 220, 19 og 15 har tidsubegrenset og eksklusiv bruksrett til den del av fellesarealet som utgjør arealet mellom disse seksjonene. Det skal ikke ytes noe vederlag for bruksretten, men de angitte seksjonseierne skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for bruksrettsarealet, inklusive porten. I vedlikeholdsansvaret for porten inngår også ansvaret for eventuell hel eller delvis utskiftning av denne. Bruksrettshaverne kan frafalle bruksretten forutsatt at samtlige bruksrettshavere er enige om det. Dersom bruksretten frafalles, blir bruksrettsområdet vanlig fellesareal som driftes og vedlikeholdes av sameiet. Sameiet tar stilling til om porten da skal fjernes, for bruksrettshavernes kostnad. Hvis sameiet ikke har fremsatt krav om fjerning av porten innen tre uker etter at bruksretten ble frafalt, har sameiet overtatt ansvaret for alle kostnader knyttet til den, herunder kostnader til eventuell fjerning på et senere tidspunkt.

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

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

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

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader anses også Eiendommens forholdsmessige andel av kostnadene til felles infrastruktur, uavhengig av om disse faktureres via Tjuvholmen Infrastruktur AS eller av annen instans (som f.eks. et veilag).

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Rengjøringskostnader for atkomstarealene på og utenfor Eiendommen dekkes av seksjonseierne med lik andel på hver. Seksjonseier som driver utleie av parkeringsplasser, jf. § 2 fjerde ledd, har rett til å foreta rengjøringer i tillegg til dem som gjennomføres av Sameiet, mot å dekke samtlige kostnader for slike rengjøringer.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk. Eiere av el-bilplasser skal dekke installeringskostnadene for el-bilstikk og for særskilte målere, i den utstrekning det er krav til dette.

Seksjoner som har bod – eller plass for bod - tilknyttet sin eierseksjon skal belastes 10% mer i felleskostnader enn seksjoner som ikke har bod i tilknytning til seksjonen.

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

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.

§ 4 Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Vedlikehold av elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5 Styret

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal også behandle overdragelser og påse at omsetningsbegrensningene overholdes, jf. § 2 tredje ledd. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele prokura.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier skal sørge for at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte kontakt opplysninger om seksjonseieren, herunder korrekt e-postadresse.

I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk. Eventuell endring av vedtektene § 2 fjerde ledd krever tilslutning fra eierne av de aktuelle seksjonene. Eventuelle endring av bestemmelsene i vedtektenes § 2 tredje ledd krever enstemmighet blant seksjonseierne.

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det kan besluttes med to tredjedels flertall på årsmøtet at forretningsføreravtalen skal gjøres uoppsigelig fra sameiets side, dog ikke for mer enn 5 år fra inngåelsen av avtalen.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av porter og inngangsdører, endring av farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggets/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen. Det kreves også forutgående godkjenning av styret. Etableringer eller endringer etter § 2 fjerde ledd krever ikke styregodkjennelse.

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 Eiendommen. Dette gjelder også for etableringer eller endringer etter § 2 femte ledd. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som styret eller forretningsfører måtte be om.

Det skal ikke under noen omstendigheter borres hull i dekket av fare for hull på membran.

§ 10 Særlige regler vedrørende fellesarealer

Inngangspartier, porter, kjørebaner og øvrige fellesarealer vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Særlige bestemmelser

Seksjon 133, 134, 201 og 202 har etablert og godkjent rett til egen garasjeport foran sine respektive plasser. Det påhviler de ovennevnte seksjoner selv å ivareta brannsikkerheten innenfor seksjonen herunder funksjonskrav tilknyttet sprinkleranlegg. Seksjonene plikter å gi sameiet adgang til service på felles infrastruktur som er montert innenfor seksjonene.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
KAVRINGEN BRYGGE 1

Dato: 25.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519794
1724

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 46

Vi viser til bestilling av 20250925 for KAVRINGEN BRYGGE 1.

GNR. 210 BNR. 46

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.06.2012.

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

382.4 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

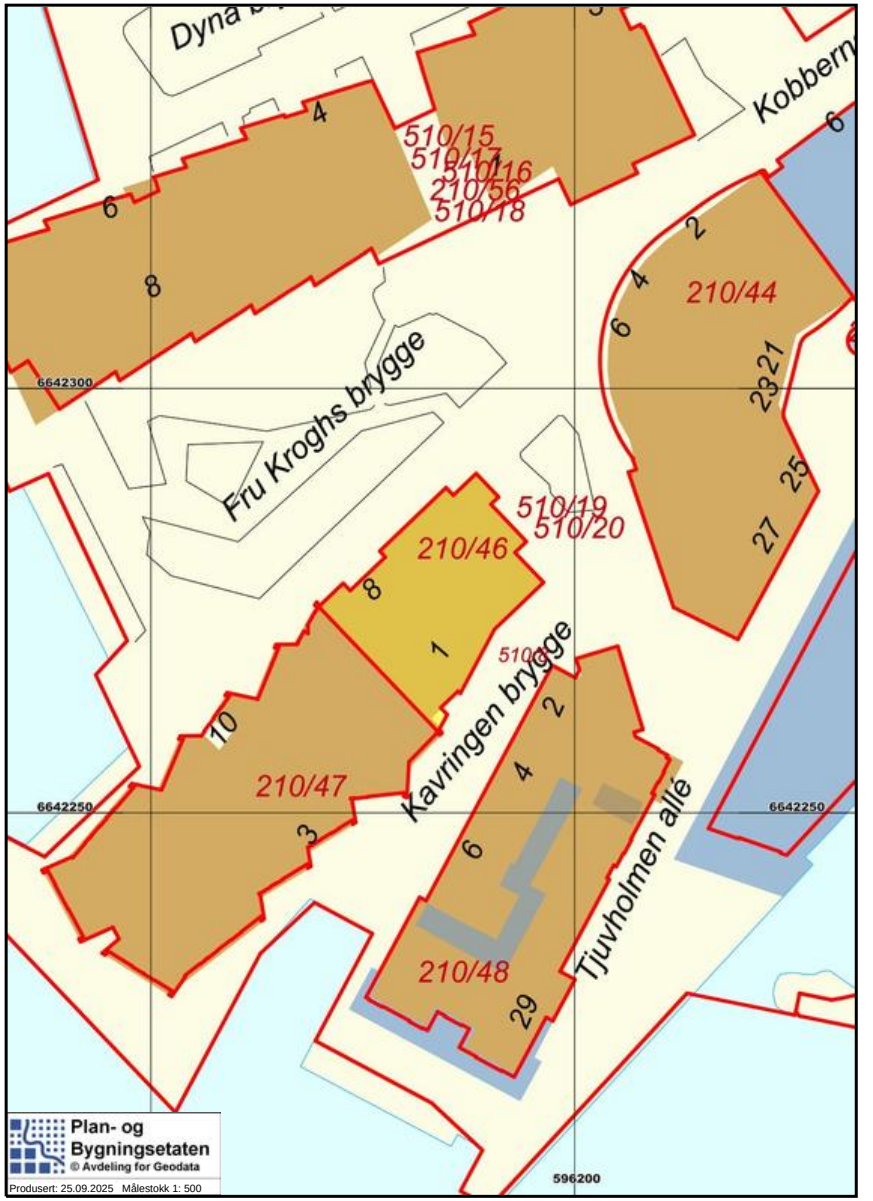
Kristin Tveit
Enhetsleder

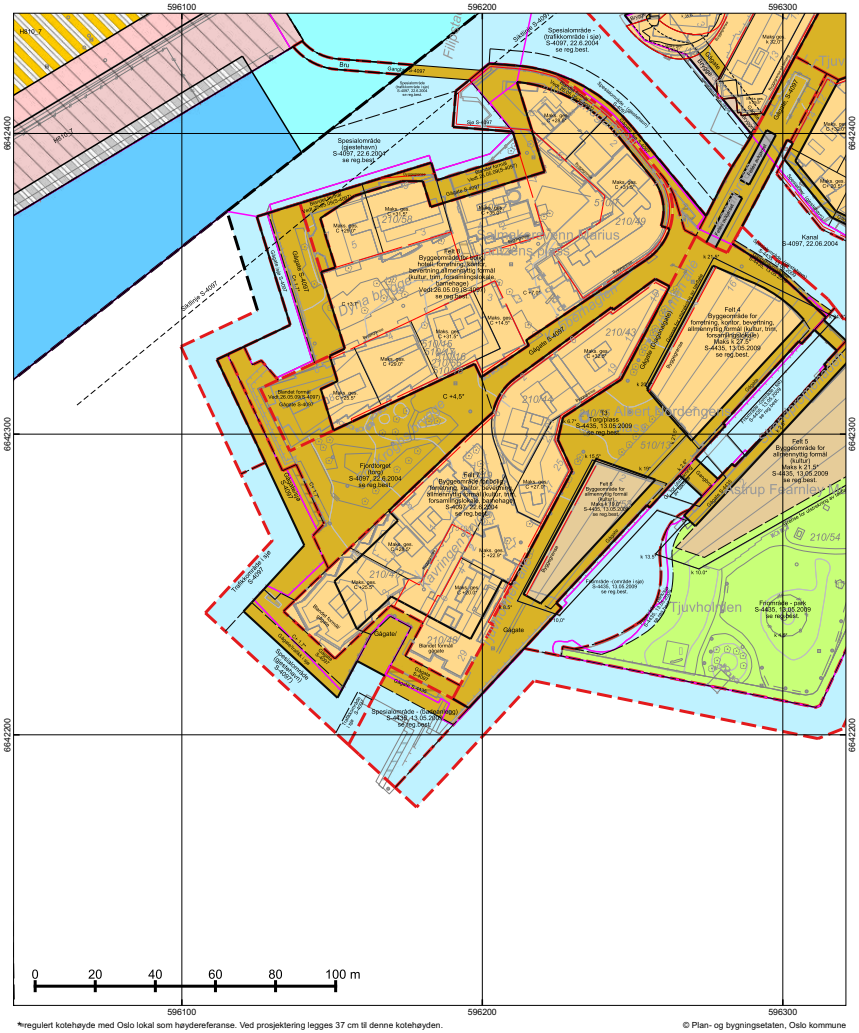
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147848/ 86519794
Deres ref.:
Adresse: KAVRINGEN BRYGGE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 210/46

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

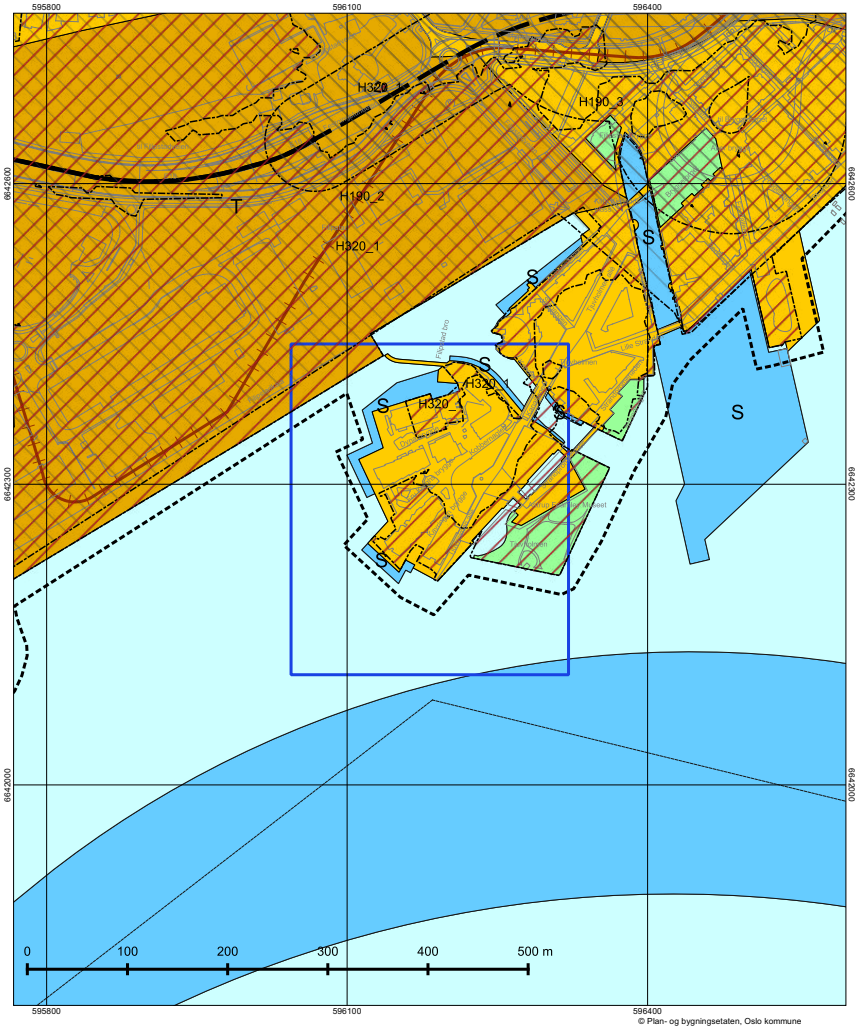
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 6220 - Havneområde i sjø
- 6700 - Friluftsområde

- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense

- 316 - Gatetun
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Frisiktlinje
- Bru



Oslo

Dato: 25.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147848/86519794
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4097

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

Vedtaksdato: 22.06.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200301524

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Temahefter ligger i sak 200601072.

Knytning(er) mot andre planer: 18408, 200301524

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TJUVHOLMEN GNR. 210 BNR. 12 MFL.

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

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

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

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

§ 5. *Utforming*
Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet, med variasjon i fasadeløp og dimensjonering, material- og fargebruk. Bebyggelsen på Akerodden skal utformes slik at den blir et bindeledd mellom den massive bebyggelsen på Aker Brygge og den lettere bebyggelsen på Tjuvholmen. Bebyggelsen på Tjuvholmen skal gi et lyst og lett uttrykk.
Bebyggelse på Akerhaven skal i sin utforming og volumoppbygging ta hensyn til siktlinje mot Rådhuset. Det tillates innpasset takterrasser. Nødvendige sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke til gesimshøyden, men disse skal ha en transparent utforming. Takoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Takoppbygg tillates for heisoppbygg, trapper, nødvendige tekniske installasjoner og rom for værbeskyttelse naturlig tilhørende takterrasser. Takoppbygg skal begrenses til 3 meter over regulert byggehøyde og utgjøre maksimum 10 % av hvert tak og 20 % for hotellet. Takoppbygg

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

§ 6. *Felt 1, 2, 3, 4, 7 og 8*

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

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

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

I felt 2 skal det være et åpent gårdsrom på minimum 300 m^2 fra og med 3.etasje og oppover. Gårdsrommet kan ikke overbygges. I felt med byggeområde over trafikkområder skal det være minimum 4 meter fri høyde under utkragingen. I felt med byggeområde over vann skal det være minimum 7 meter fri høyde under utkragingen.
Arkader skal utformes etter forholdstallet 2 bredde / 3 høyde. Inne i arkadene tillates nedsenkede volumer i maksimalt 1 / 3 av arkadens lengde og maksimum halve bredde med minimum fri høyde 3 meter over gangareal. Den frie høyden er gjennomsnitt av innerste og ytterste høyde ved veggliv i arkaden.
Gangarealet under arkadene skal opparbeides som del av tilliggende gate / plass. Mot plassene T1, T2 og T3 og diagonalgaten tillates arkader. I tillegg kan 1.etasjene mot disse plassene og diagonalgaten utvides i 1.etasje ut over formålsgrensen med overdekkede uterarealer / baldakiner / sesongbaserte installasjoner for servering. I felt 1 skal det være arkade i 2 / 3 av fasadelengden mot vest, nord for byggegrensen som deler feltet i to. Arkaden skal være minimum 3 meter bred.
Inngangspartier og konstruksjoner tillates der det ikke er i konflikt med bruken av trafikkområdet. Areal mellom bebyggelsen og offentlig trafikkområder skal opparbeides som del av tilliggende gate / torg.

Balkonger kan krage ut over byggegrense innenfor formålsgrensen. Balkonger kan i tillegg krage ut over formålsgrensen med maksimum 1 meter på disse angitte stedene:
Felt 1: Mot Filipstad, innenfor siktlinje fra Bryggetoget som er definert på plankartet.
Felt 2: På strekningen mot Pipervika der trafikkområdet er utvidet til en plass.
Felt 3: På strekningen mot Fonteneplassen, T2.
Felt 7: På strekningen som vender mot den store åpningen i bebyggelsen i felt 8 (den indre parken).
Mot diagonalgaten, T1,T2 og T3 gjelder dette fra 3.etasje og oppover, ellers fra 2.etasje og oppover.

Gjennom bebyggelsen / byggefeltene skal det sikres åpne allment tilgjengelige fotgjengerforbindelser / torg.
Følgende fotgjengerarealer skal innpasses:

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

§ 7. *Felt 5 og 6*

For felt 5 skal tillatt bruksareal ikke overstige 3 000 m^2 T-BRA. Ubebygd areal skal opparbeides slik at det framstår som del av tilliggende parkområde.
For felt 6 skal tillatt bruksareal ikke overstige 2 300 m^2 T-BRA.

§ 8. *Offentlige trafikkområder*

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

Det tillates en bro som binder sammen takene i feltene 4 og 6 med maksimum bredde 5 meter. Annet veiareal skal beplantes / opparbeides parkmessig. Annet veiareal langs atkomstveien tillates benyttet til bussparkering. Buss- og drosjeholdeplass kan etableres på offentlig veiareal innenfor atkomstområdet. Det skal etableres en bred fotgjengersone i Ruseløkkveiens forlengelse over atkomstområdet / trafikktorget.
Under trafikkområde T3 tillates det innpasset inntil 1 200 m^2 BRA tilknyttet formål tilsvarende felt 6.
Det tillates å etablere en brygge for rutebåt på østsiden av Akerodden eller ved annet offentlig trafikkområde, med tilhørende venteskur. Det tillates å etablere teknisk sentral under offentlig trafikkareal.
Servicebrygge på regulert gjestehavn mellom Tjuvholmen og Tingvallautstikkeren tillates atkomst over området til servicebrygge på lik linje med øvrig næringsvirksomhet i området.

§ 9. *Friområde (park)*

I parken ved felt 5 (Skjæret) skal det plasseres skulpturer og installasjoner. Det tillates dessuten oppført en mindre bygning/ kiosk tilknyttet bading, friluftsliv og kulturaktiviteter (paviljong) med maksimum grunnflate på 30 m^2. Det skal etableres toaletter. Parken kan benyttes til kulturaktiviteter. Det tillates uteservering i Akerhaven på ca 1/3 av arealet langs gaten. Det tillates oppført en paviljong i forbindelse med uteserveringen med maksimum grunnflate på 30 m^2. Det tillates parkeringsanlegg under Akerhaven.
Varelevering tillates over friområde: park.

§ 10. Spesialområde (gjestehavn)

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

§ 11. *Fellesområde*

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

§ 12. *Parkering*

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

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

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

§ 13. *Utomhusplan*

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

§ 14. *Rekkefølgebestemmelser*

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

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

plass være ferdigstilt.

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

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

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

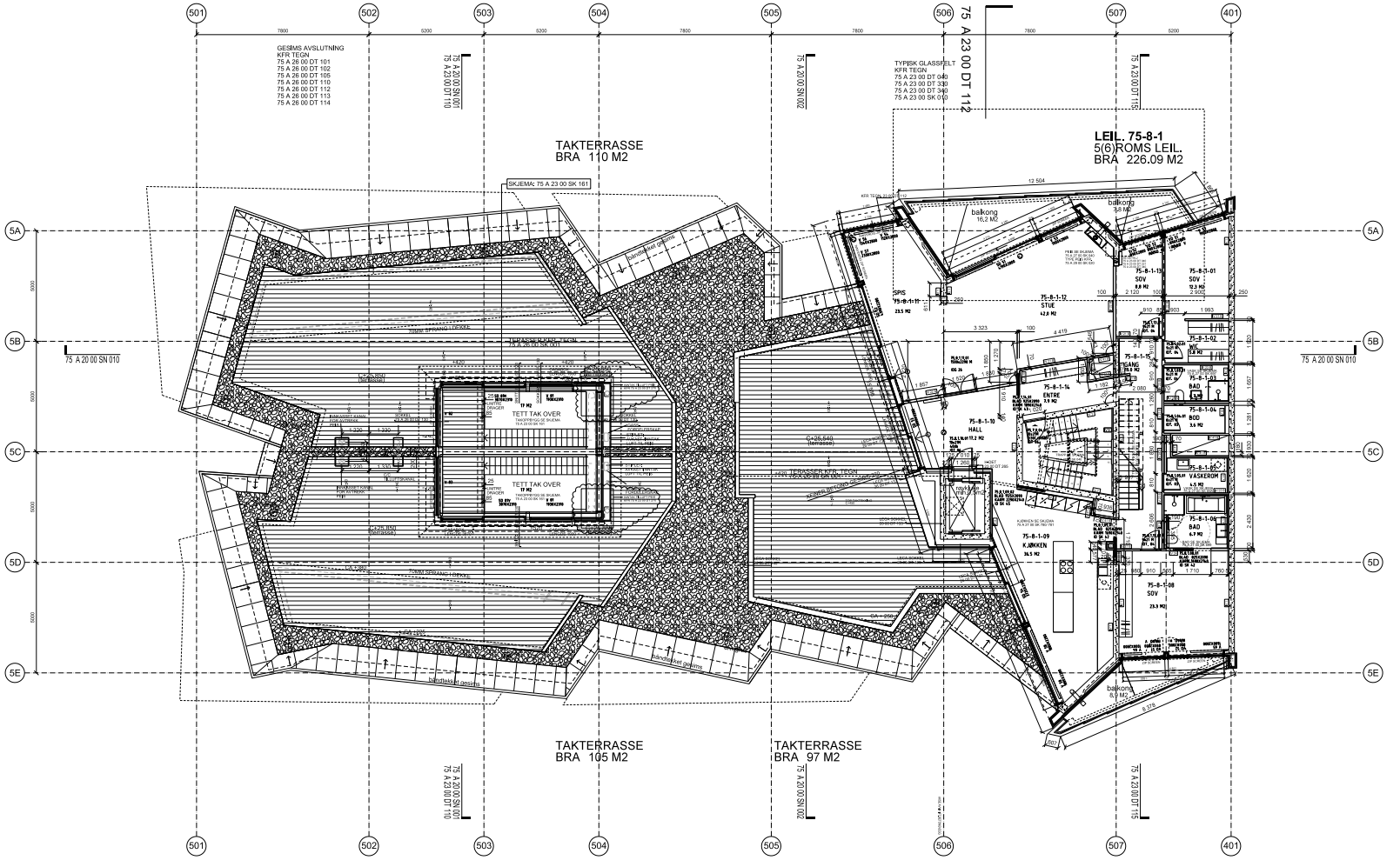
Bro mellom Tjuvholmen og Filipstad skal etableres senest før felt 8 gis brukstillatelse. Bro mellom Akerodden og Tjuvholmen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for første felt på Tjuvholmen. De to broene mellom Skjæret og Tjuvholmen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for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

§ 15. *Oppfølgingsprogram*

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

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

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



ALLE MÅL INNERVEGGER
ER STENDERMÅL

OSB-PLATE
KJØKKEN / BAD (IHT JACO)
FESTET INNSIDE STENDER
MED KLIPPS

VEGGTYPER SE:
75 A 24 00 SK 450
75 A 24 00 SK 451
75 A 24 00 SK 452

FOR PLASSERING OG
UTSTREKKING AV TEGLVEGG,
KFR. PLANER FOR SVILL
UTSTIKKING: 75 A 20 02 PL 020 -
75 A 20 09 PL 020

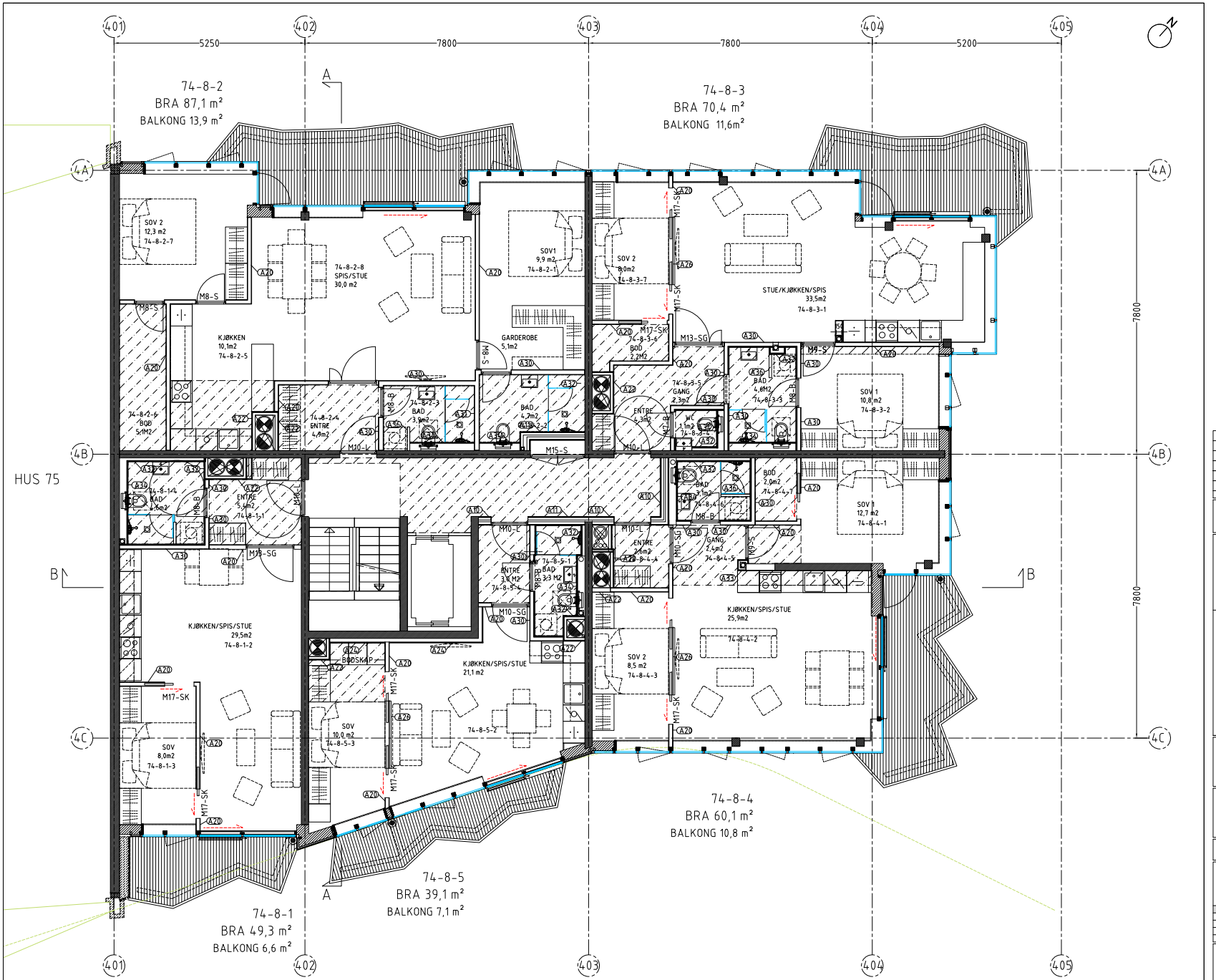
675	75 A 20 00 PL 010		G-13		ARBEIDSTEGNING

TJUVHOLMEN

PROSJEKT	TJUVHOLMEN	FASE F7	DATO 75 210

PLAN 8 c=25,030/tak over 7.etg c= 25,550
25,850

675	75 A 20 00 PL 010		G-13		ARBEIDSTEGNING



HENVISNINGER

FOR UTBRETTET OPPRISS SE TEGN:
74-A-23-00-OP-301
74-A-23-00-OP-302
74-A-23-00-OP-303

FOR HORISONTALE FASADEDETALJER SE TEGN:
74-A-20-00-DT-101
74-A-20-00-DT-102

FOR VERTIKALE FASADEDETALJER SE TEGN:
74-A-20-00-DT-201
74-A-20-00-DT-202
74-A-20-00-DT-203
74-A-20-00-DT-210

FOR SKJEMA VEGGTYPER I FASADE SE TEGN:
74-A-23-00-SK-301

FOR INNVENDIGE ARBEIDER SE TEGN:

74-A-20-00-SK-410	SKJEMA, VEGGTYPER
74-A-24-00-DT-410	DETALJ, VEGGER
74-A-24-00-DT-450	DETALJ, GULV
74-A-24-00-DT-490	DETALJ, HIMLING

TETTVEGG YTTERKLEDN. VAR.

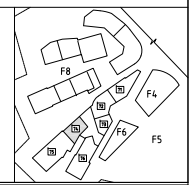
VINDUSVEGG MED BRYSTNING

VINDUSVEGG UTEN BRYSTNING
TERRASSEDØR/SKYVEDØR

REV.	DATO	KORREKSJONER	SIGN.	KONTR.
F-03	09.12.11	TILBUDSTEGNING INNVENDIGE ARBEIDER	TK	JOJ
F-02	21.10.11	TILBUDSTEGNING FASADE	TK	JOJ
F-01	13.05.11	DETALJPROSJEKT	TK	JOJ
E-01	15.02.11	TILBUDSTEGNING	TK	JOJ
E-00	01.02.11	TVERRFAGLIG KONTROLL	TK	JOJ
C-03	15.12.10	REVIDERT RAMMESØKNAD	TK	JOJ

PROSJEKTNR. 3570 | TEGNINGSNUMMER: HUS 74 FAG A SYSTEM 20 STASJE 08 TYPE PL LØPENR. 059 | REVISJON: F-03 | DATO: 30.06.08 | MÅLESTOKK: 1:50 A1/1:100 A3 | FASE: DETALJPROSJEKT

09
08
07
06
05
04
03
02
01
U1
K1
K2
K3
K4



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

TILTAKSHAVER:

PROSJEKT: TJUVHOLMEN | FELT: F7 | Hus nr.: 74 | G.Nr.: 210 | Br.Nr.: 12

PROSJEKTERENDE:
JSA
Skippergata 40, 0272 Oslo, Norway | +47 22 99 48 99 | mail: office@jsa.no | www.jsa.no

FAGKODE: A

FAG	FIRMANAVN	TELEFON
FAG	FIRMANAVN	TELEFON
FAG	FIRMANAVN	TELEFON
FAG	FIRMANAVN	TELEFON
FAG	FIRMANAVN	TELEFON

PLAN 8. ETASJE
KOTEHØYDE +25.00m

PROSJEKTNR. 3570 | TEGNINGSNUMMER: HUS 74 FAG A SYSTEM 20 STASJE 08 TYPE PL LØPENR. 059 | SIGN.: TKN | KONTR.: JOJ | DATO: 30.06.08 | MÅLESTOKK: 1:50 A1/1:100 A3 | REVISJON: F-03 | FASE: DETALJPROSJEKT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS
Sinsenveien 4 D
0572 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200809133-61 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 25.09.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	TJUVHOLMEN - FELT 7 HUS 74 -75	Eiendom:	210/12
Tiltakshaver:	Tjuvholmen KS	Adresse:	Postboks 1333 Vika, 0112 OSLO
Søker:	Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS	Adresse:	Sinsenveien 4 D, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - TJUVHOLMEN FELT 7 - HUS 74 - 75

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.09.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Tjuvholmen KS, Postboks 1333 Vika, 0112 OSLO, gb@tjuvholmen.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0329/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kavringen brygge 1 0252 OSLO

Betegnelse: Gnr 210, bnr 46, snr 32 (ideell andel 1/1) / Gnr 510, bnr 8, snr 190 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no