PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN KAVRINGEN BRYGGE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Selgers egenerklæringsskjema

Samsvarserklæring

Energiattest

Ferdigattest

Byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart

Reguleringsplan med bestemmelser

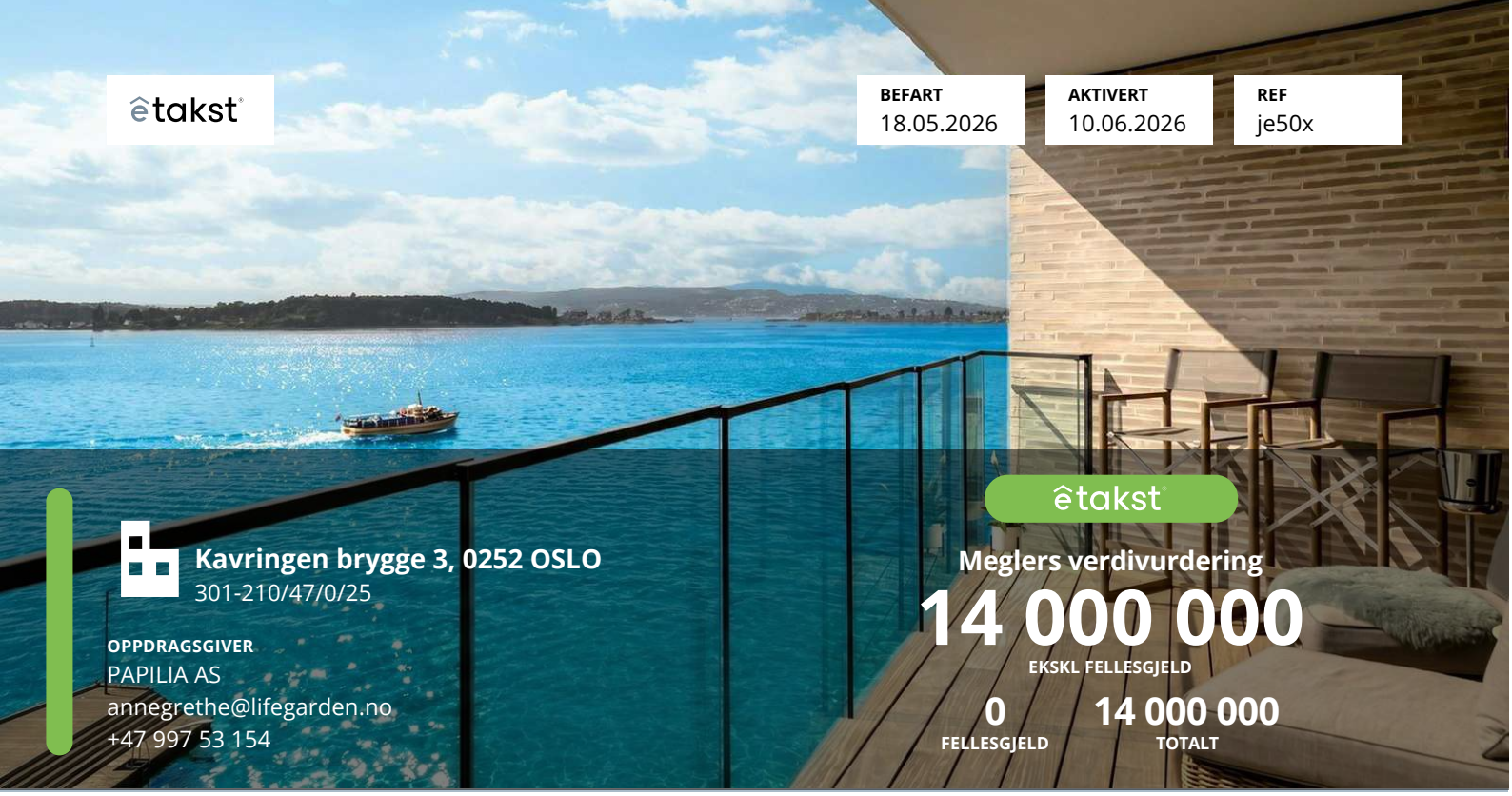
Informasjon fra forretningsfører

Innkalling og protokoll fra sameiets årsmøte avholdt april 2026

Sameiets vedtekter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART 18.05.2026 | AKTIVERT 10.06.2026 | REF je50x

Kavringen brygge 3, 0252 OSLO
301-210/47/0/25

OPPDRAGSGIVER
PAPILIA AS
annegrethe@lifegarden.no
+47 997 53 154

Meglers verdivurdering
14 000 000
EKSKL FELLESGJELD

0	14 000 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	897 m2
Byggeår	2013
Soverom	1
Etasje	5
Fellesutgifter	5 085
Formue	23 436

AREAL

BRA-i	54 m2	TBA	14 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	7 m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Balkong og heis.

Energimerke B

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Kavringen Brygge 3, 0252 Oslo	09.01.2024	12 350 000	0	12 350 000	2013	54 m²
Salmakersvenn Marius Jantzens Plass 2, 0252 Oslo	12.06.2025	12 000 000	0	12 000 000	2013	61 m²
Fru Kroghs Brygge 1, 0252 Oslo	23.03.2026	12 000 000	0	12 000 000	2014	60 m²

Ytterst på Tjuvholmen, med sjøen som nabo, ligger Kavringen Brygge 3. Eiendommen ble oppført i 2013 og tegnet av Lund Hagem arkitekter. Beliggenheten er unik, med nydelig fjordutsikt og solforhold. Sameiets tomt grenser til et omsluttende bryggeanlegg, og på Tjuvholmen er det bilfritt, med kun båttrafikk, men samtidig midt i byen med nærhet til alt.

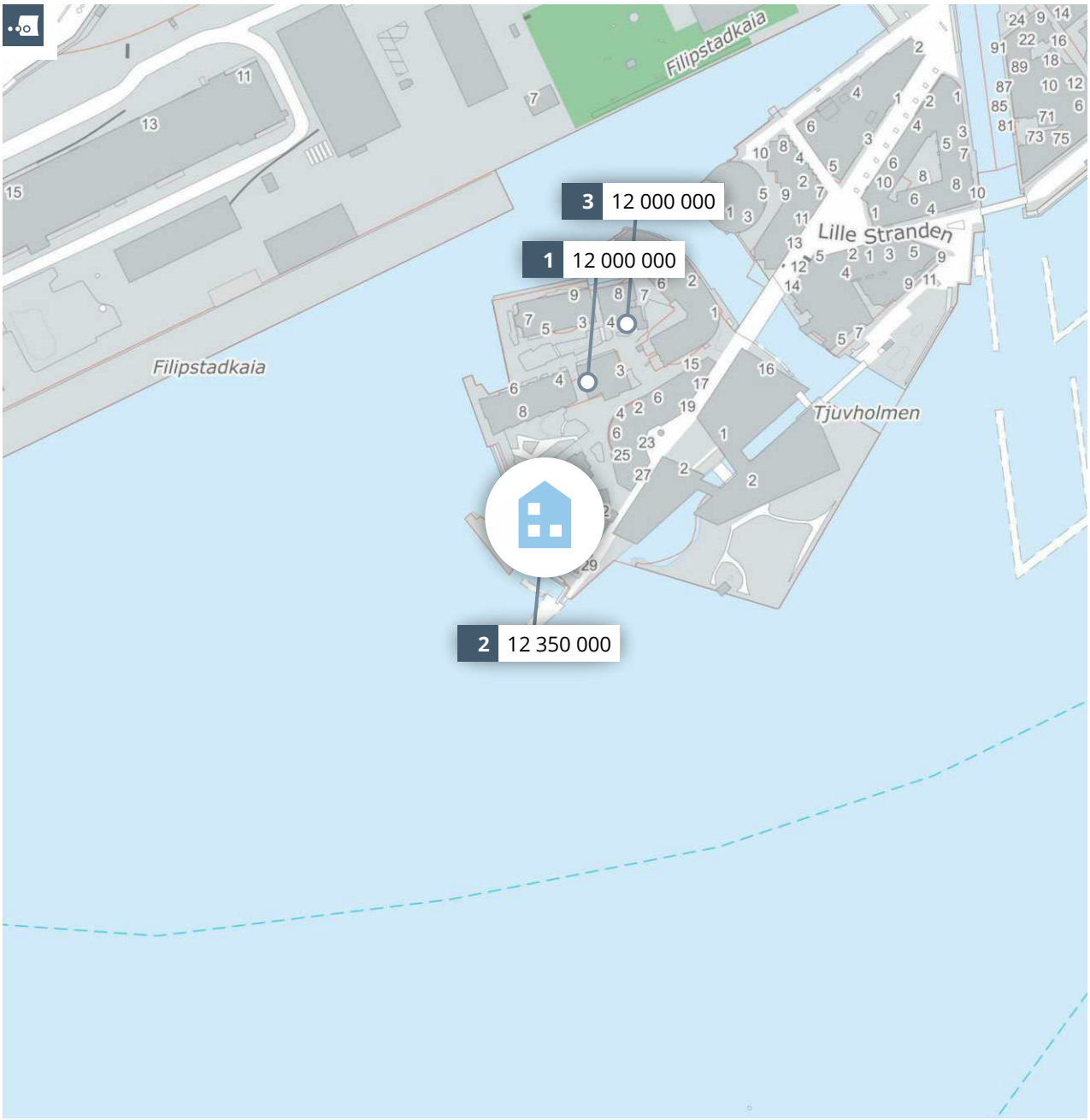
Leiligheten er rehabilitert i 2026 og oppleves svært lekker med påkostede materialvalg. Innholdsmessig byr leiligheten på bl.a. en innbydende entré med garderobeskap, åpen stue- og kjøkkenløsning, et romslig soverom med garderobeskap og et meget delikat bad. Fra både stuen og soverommet er det skyvedører ut til en overbygget balkong på 14 kvm med fantastisk fjordutsikt og nydelige solforhold. I tillegg disponerer leiligheten en romslig bod på 7 kvm i fellesareal.

MEGLER
Jon Kvisgaard
jon.kvisgaard@privatmegleren.no
+4790142000

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®



Meglers verdivurdering
KAVRINGEN BRYGGE 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jon Kvisgaard.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Kavringen brygge 3, 0252 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 210 BNR 47 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FILIPSTAD

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	259 259
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	7 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	5 085
Formue	23 436
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis

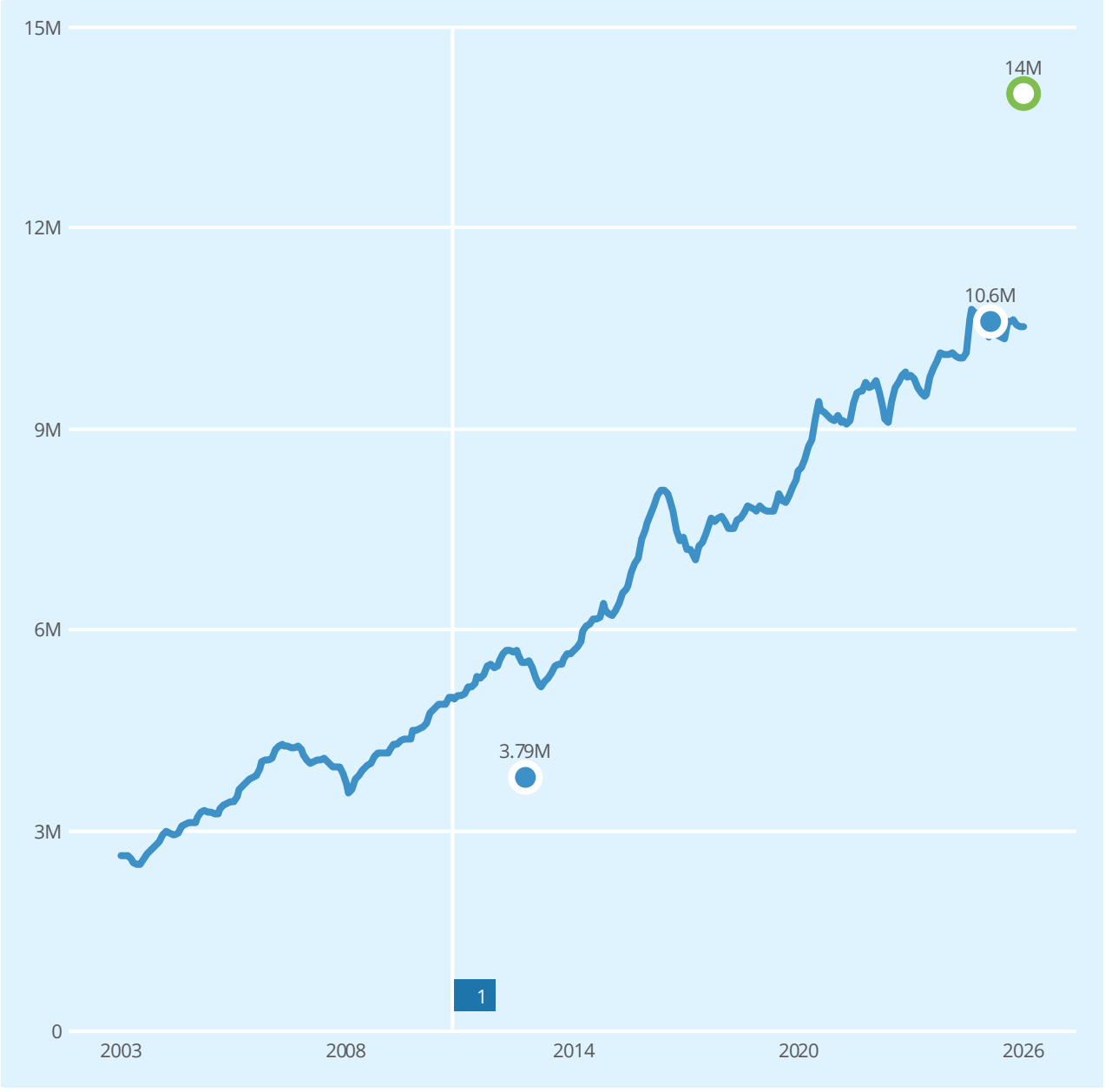
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fru Kroghs brygge 1 60 m² 2014 7. etg 2 sov	23.03.2026	12 500 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**200 000**
2 Kavringen brygge 3 54 m² 2013 6. etg 1 sov	09.01.2024	12 500 000	**12 350 000**	0	12 350 000	**228 704**
3 Salmakersvenn Marius Jantzens pl... 61 m² 2013 10. etg 2 sov	12.06.2025	12 000 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**196 721**

Ytterst på Tjuvholmen, med sjøen som nabo, ligger Kavringen Brygge 3. Eiendommen ble oppført i 2013 og tegnet av Lund Hagem arkitekter. Beliggenheten er unik, med nydelig fjordutsikt og solforhold. Sameiets tomt grenser til et omsluttende bryggeanlegg, og på Tjuvholmen er det bilfritt, med kun båttrafikk, men samtidig midt i byen med nærhet til alt.

Leiligheten er rehabilitert i 2026 og oppleves svært lekker med påkostede materialvalg. Innholdsmessig byr leiligheten på bl.a. en innbydende entré med garderobeskap, åpen stue- og kjøkkenløsning, et romslig soverom med garderobeskap og et meget delikat bad. Fra både stuen og soverommet er det skyvedører ut til en overbygget balkong på 14 kvm med fantastisk fjordutsikt og nydelige solforhold. I tillegg disponerer leiligheten en romslig bod på 7 kvm i fellesareal.

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.05.2025	22.08.2025	18.09.2025	11 500 000	10 600 000	0	10 600 000	2
01.07.2013		01.07.2013	-	3 789 000	-	3 789 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten er pusset opp i 2026/2026 med lekre og påkostede materialvalg.

Leiligheter til salgs i FILIPSTAD grunnkrets nå

45
leiligheter til salgs

16.4M
16.0M
15.6M
15 200 000 Prisantydning i snitt
14.8M
14.4M
14.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Leiligheter solgt i FILIPSTAD grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

12.2M
11.6M
10 799 000 Prisantydning i snitt
10.4M
10 270 000 Salgspris i snitt
9.8M
9.2M

Solgt i snitt i løpet av
161
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

259 259 Kavringen brygge 3
Totalpris 14 000 000

164 826 FILIPSTAD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

122 946 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Kavringen brygge 3 , 0252 OSLO

OSLO kommune

gnr. 210, bnr. 47, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2447 **Eiendomsverdi ref nr:** SF5781

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Oppført i 2013. Fundamentert med støpte konstruksjoner til havbunn. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong, og utfyllende bindingsverk. Fasader av plater og teglstein. Flatt tak tekket med papp/folie el. (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår.
Utvendige screens.

Slett entrédør fra byggeår (nylig innvendig pusset)
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Balkong på ca. 14 m² med adkomst fra stue og soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Overbygget av overliggende balkong. Lys. Stikkontakt.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,60 m.

Innerdører: Skyvedør og slagdører.

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme bad

Garderobeskap i soverom og i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom/vaskerom fra byggeår.
Våtrom overflateoppusset 2025
Dokumentasjon: FDV, ferdigattest
Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.
Gulvet er flislagt med flis på flis. Rommet har varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2025. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt e.l. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kjøleskuffer og stekeovn. Lekkasjestopper.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstokk over tak på baderom.
Stoppekraner ved fordelerstokk.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Det er balansert ventilasjon (sentralt anlegg).

Radiatorer. Fordelerskap i bad.

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

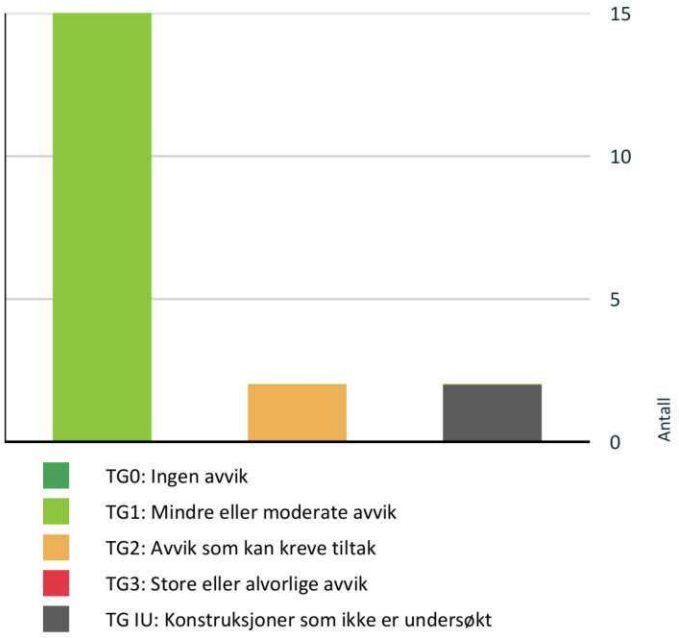
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Innvendig bod er i dag en del av entréen. Bruksendringen er søknadspliktig iht. Oslo kommunes veileder og er ikke søkt. Tidligere dør mellom soverom og bad er tettet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann Gå til side

Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår.
Utvendige screens.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett entrédør fra byggeår (nylig innvendig pusset)
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 14 m² med adkomst fra stue og soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Overbygget av overliggende balkong. Lys. Stikkontakt.

Merknad: Løpende vedlikehold av dekket må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,60 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Skyvedør og slagdører.

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom/vaskerom fra byggeår.
Våtrom overflateoppusset 2025.
Dokumentasjon: FDV, ferdigattest

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med flis på flis. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Måling av fall/høydeforskjeller i dusjsone: Nedsenk på ca. 6 mm. Det er målt ca. 10 mm fall på gulvet i dusjsonen. Dusjsonen er funksjonstestet med spyling med vann på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fall på gulvet i dusjsonen oppfyller ikke krav til TEK17. Nedsenk på ca. 6 mm. Det er målt ca. 10 mm fall på gulvet i dusjsonen. Det blir liggende noe vann på gulvet etter bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membran er en skjult konstruksjon - tilstandsgrad på bakgrunn av alder.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Merknad: Luke mot toalett med lekkasjevarsler som oppfyller krav for TG1 iht. NS3600, men det anbefales monter lekkasjestopper.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsonen er ikke tilgjengelig for hulltaking pga. innredning og vegger mot nabo/fellesareal/yttervegg. Det ble ikke gitt tillatelse til å ta hull.

Det ble utført hulltaking og fuktmåling ved befaring av undertegnede for tidligere tilstandsrapport i 2025. Hullet ble tatt fra soverom mot dusjsone (ikke lenger tilgjengelig). Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet.

Ved måling av relativ fuktighet ved luke mot toalett ble det ikke avdekket skadelige fuktverdier.

Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2025. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt e.l. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kjøleskuffer og stekeovn. Lekkasjestopper.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avtrekksløsning avviker fra løsning prosjektert ved byggeår. Opprinnelig avtrekkshette tilkoblet sentralt anlegg er erstattet med kullfiltervifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Valgt løsning kan fungere, men er ikke i tråd med slik anlegget var prosjektert. Det synes vanskelig/unødvendig kostbart å tilbakestille dette. Det må påregnes noe mindre effektiv borttransportering av lukt/fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstokk over tak på baderom.
Stoppekraner ved fordelerstokk.

Merknad: Fordelerstokk over tak uten tett skap var vanlig tidligere, men oppfyller ikke dagens krav til vannskadesikker løsning. Det anbefales lekkasjestopper som kompenserende tiltak. Stoppekraner over tak på baderom er ikke lett tilgjengelig. Gardintrapp el. for enkel adkomst anbefales oppbevart i leiligheten.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon (sentralt anlegg).

TG IU Varmesentral og varmtvann

Beskrivelse

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer. Fordelerskap i bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer 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

Tilstandsrapport

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?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring for nybygg er fremvist.
Samsvarserklæring for screens er fremvist.
Samsvarserklæring for "Bytte av stikk i leilighet, nye stikk på kjøkken, satt opp spott i stue, byttet deksel og stikk på bad. Satt opp nye stikk ved seng" (2026)

Ingen andre kjente arbeider utført etter at det var nytt.
Det anses derfor at det er komplett dokumentasjon på anlegget.

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?
Ja

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?
Nei

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

• Det synes ikke nødvendig med utbedring av rekkverket, men fallrisiko må vurderes av den enkelte. Utbedring kan uansett ikke utføres som et enkeltstående tiltak og må gjøres i regi av sameiet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

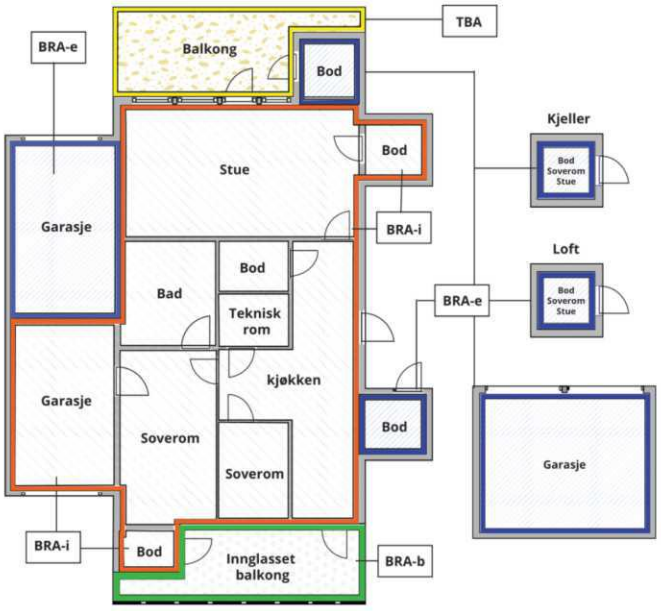
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	54			54	14
Kjeller		7		7	
SUM	**54**	**7**			**14**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal som fremvist (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 7 m² (målt til ca. 6,6 m² og avrundet)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Innvendig bod er i dag en del av entréen. Bruksendringen er søknadspliktig iht. Oslo kommunes veileder og er ikke søkt.
Tidligere dør mellom soverom og bad er tettet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Flis på flis på baderom. Faktura fremvist.
Nytt kjøkken. Faktura fremvist.
Noe EL-arbeider. Faktura fremvist.
Nytt gulv. Malte overflater. Faktura fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	47		25	897 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Kavringen brygge 3

Hjemmelshaver
Papilia AS

Eierandel
54 / 5069

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 NS 3940:2023 for arealmåling.

•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).

•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.

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.

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

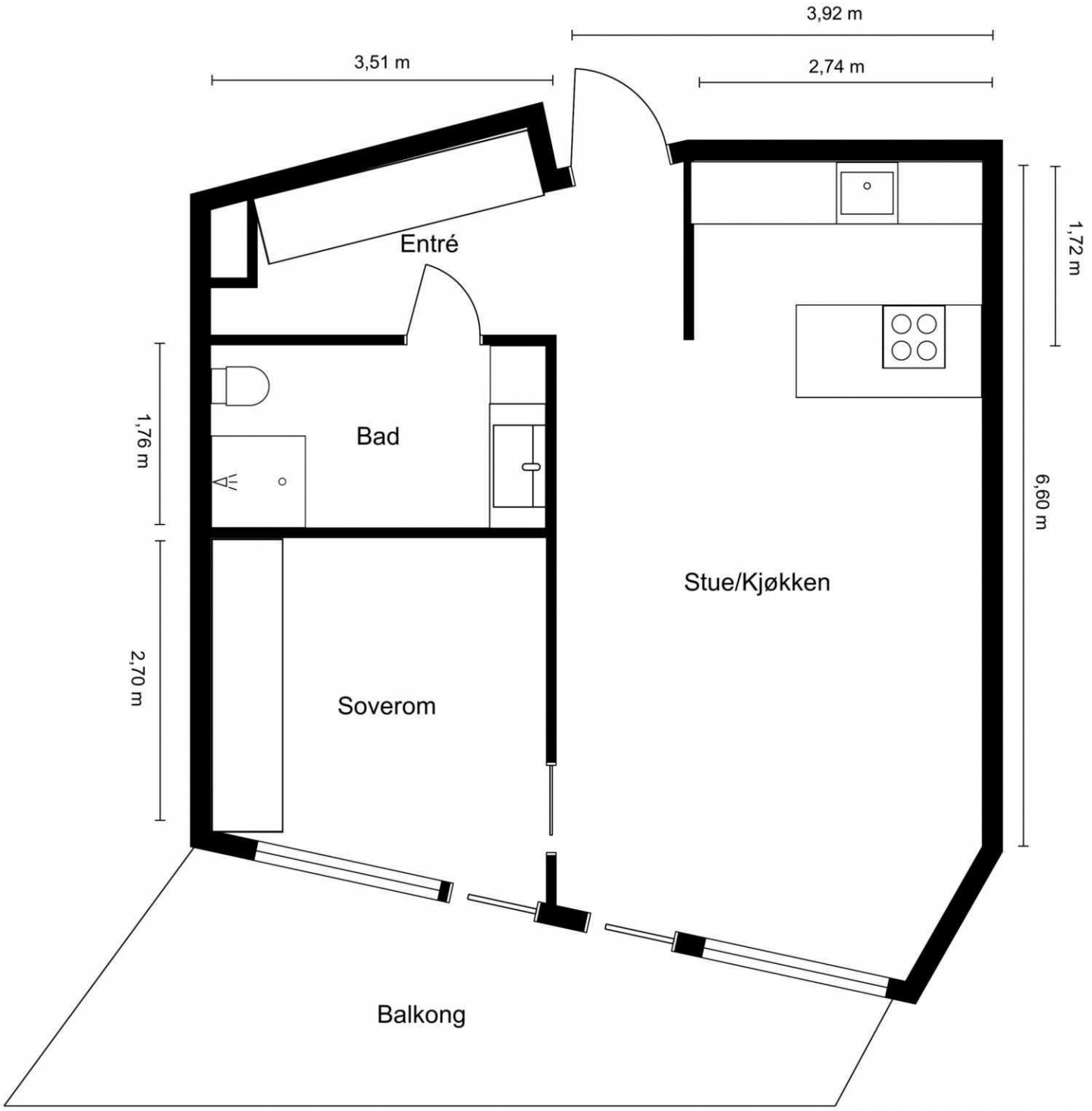
PERSONVERN

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

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Kavringen brygge 3 - Snr.: 25

5. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Kavringen brygge 3 - Snr.: 25

5. etasje - arealbeskrivelse



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260300
Addresse	Kavringen brygge 3		
Postnr.	0252	Sted	OSLO
Selgers navn	PAPILIA AS		
Selgers navn	Anne Grethe Brandtzæg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt flis på flis, ny baderomsinnredning, ny dusj og nye dusjdører.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer og bildedokumentasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fjernet og satt opp nye stikkontakter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flyttet avløp til vaskemaskin og plugget gammelt avløp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp stikkontakter på bad, til kjøkkeninnredning, til fryseskuff, ved seng i soverom, til leddlys i himling. Montert touch-system for dimming i kjøkken/stue.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av leddstrips i kjøkken, stue, gang med tilkobling til stikkontakt. Montering av lys i soveromsgarderobe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Anne Grethe Brandtzæg*

Initialer selger:
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Samsvarserklæring

ELEKTROFIL as

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Papilia AS	Knuts vei 26A	1456 (NESODDTANGEN)	2058

Kontaktperson	Telefon	E-post
		ola@curabo.no

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Bytte av stikk i leilighet, nye stikk på kjøkken, satt opp spott i stue, byttet deksel og stikk på bad. Satt opp nye stikk ved seng

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Kavringen brygge 3	0252 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
ELEKTROFIL AS	Hvamsvingen 4	2013 (SKJETTEN)	997274253

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
0	Andreas Sellgren Jørstad	22 09 90 00	post@elektrofil.as

Beskrivelse

Bytte av stikk i leilighet, nye stikk på kjøkken, satt opp spott i stue, byttet deksel og stikk på bad. Satt opp nye stikk ved seng

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☒ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Kommentar

Samsvarserklæring

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Andreas Sellgren Jørstad	2026-05-27	Elektronisk signert av Andreas Sellgren Jørstad. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Rapport fra risikovurdering

ELEKTROFIL as

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Papilia AS	Knuts vei 26A	1456 (NESODDTANGEN)	2058

Kontaktperson	Telefon	E-post
		ola@curabo.no

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Ferdigstilling av leilighet

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Kavringen brygge 3	0252 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-11-03			

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
ELEKTROFIL AS	Hvamsvingen 4	2013 (SKJETTEN)	997274253

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
0	Andreas Sellgren Jørstad	22 09 90 00	post@elektrofil.as

Rapportens omfang

Krever tiltaket melding til netteier?

○ Hele anlegget ◉ Anleggsdel ○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Ferdigstilling av leilighet

1. Anleggssikkerhet

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport fra risikovurdering

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2022

1.3 Har du tatt hensyn til og samordnet krav med andre fag, f.eks TEK?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.4 Er de ytre påvirkningene og driftsforholdene for installasjonen normale?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.6 Har du vurdert kravet til komfyrvakt?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.7 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.8 Er alle forhold vedrørende lading av elektriske kjøretøy vurdert?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.10 Har du vurdert forholdene for, og egenskapene til, valgt overspenningsbeskyttelse?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Alle endringer er utenfor soner.

1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.18 Er uttak for USB-lading vurdert i samråd med kunde/eier?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

1.19 Er eller skal anlegget tilknyttes lokal energiproduksjon og/eller lokal lagring av energi?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

2. Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

3. Eventuelt

3.1 Har du fått tilgang til alle relevante opplysninger for gjennomføring av denne risikovurderingen?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.2. Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Risikovurdert av

Navn	Dato	Signatur
Rune Edvardsen Solberg	2026-02-16	Elektronisk signert av Rune Edvardsen Solberg. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Eier/bruker (ved behov)

Navn	Dato	Signatur
Rune	2026-02-16	Rune

Rapport fra sluttkontroll

ELEKTROFIL as

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Papilia AS	Knuts vei 26A	1456 (NESODDTANGEN)	2058

Kontaktperson	Telefon	E-post
		ola@curabo.no

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Ferdigstilling av leilighet

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Kavringen brygge 3	0252 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-11-03			

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
ELEKTROFIL AS	Hvamsvingen 4	2013 (SKJETTEN)	997274253

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
0	Andreas Sellgren Jørstad	22 09 90 00	post@elektrofil.as

Rapportens omfang

◯ Hele anlegget ◉ Anleggsdel

Kommentar

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?

Metode og verdi:

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.5 Er det kontrollert spenningsfall?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.6 Er anlegget funksjonstestet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales
etter følgende antall år:

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport fra sluttkontroll

4.4 Er installasjonen ladeklar?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Montør

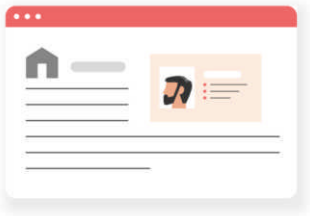
Navn	Dato	Signatur
Andreas Sellgren Jørstad	2026-05-27	Elektronisk signert av Andreas Sellgren Jørstad. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Andreas Sellgren Jørstad	2026-05-27	Elektronisk signert av Andreas Sellgren Jørstad. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	AEU1242
Matrikkel:	301-210/47/0/25
Bruksenhet:	H0503
Andelsnr:	0



Hjemmelshavere:



Adresse:
Kavringen Brygge 3,
0252 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

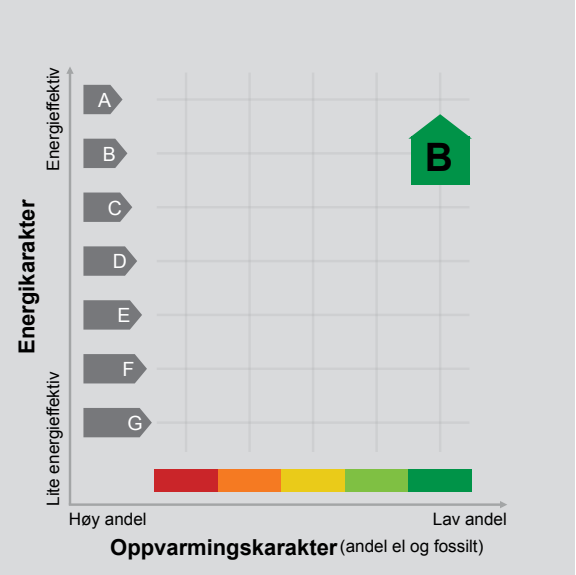
Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

ENERGIATTEST

Adresse	Kavringen brygge 3
Postnummer	0252
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300248729
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-121268
Dato	16.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS
Sinsenveien 4 D
0572 OSLO

Dato: 25.09.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200809133-61 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	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.

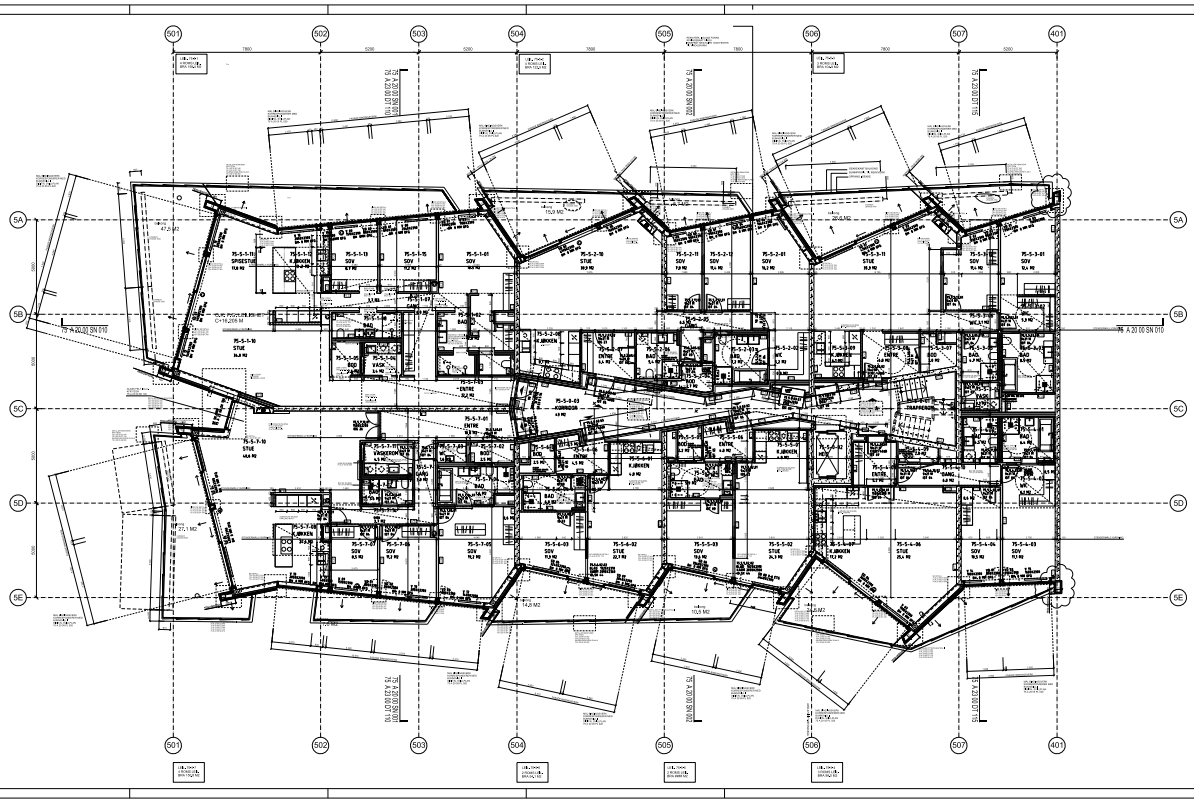
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
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



ALLE MÅL INNERVEGGER ER STENDERMÅL

OSB-PLATE
KJØKKEN / BAD (FIT JACO)
FESTET INNSIDE STENDER MED KLIPPS

KERTO, FOR PLASSERING KFR; RIV

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 SVELL/ UTSTRIKING: 75 A 20 02 PL 020 - 75 A 20 09 PL 020

PLAN 5 (+ 16 180

Fjellheimen

T.JUVHOLMEN

75 A 20 05 PL 020

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kasper Hancke
KAVRINGEN BRYGGE 3

Dato: 16.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526933
8996842

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 47

Vi viser til bestilling av 20260216 for KAVRINGEN BRYGGE 3.

GNR. 210 BNR. 47

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.06.2012.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

897.2 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

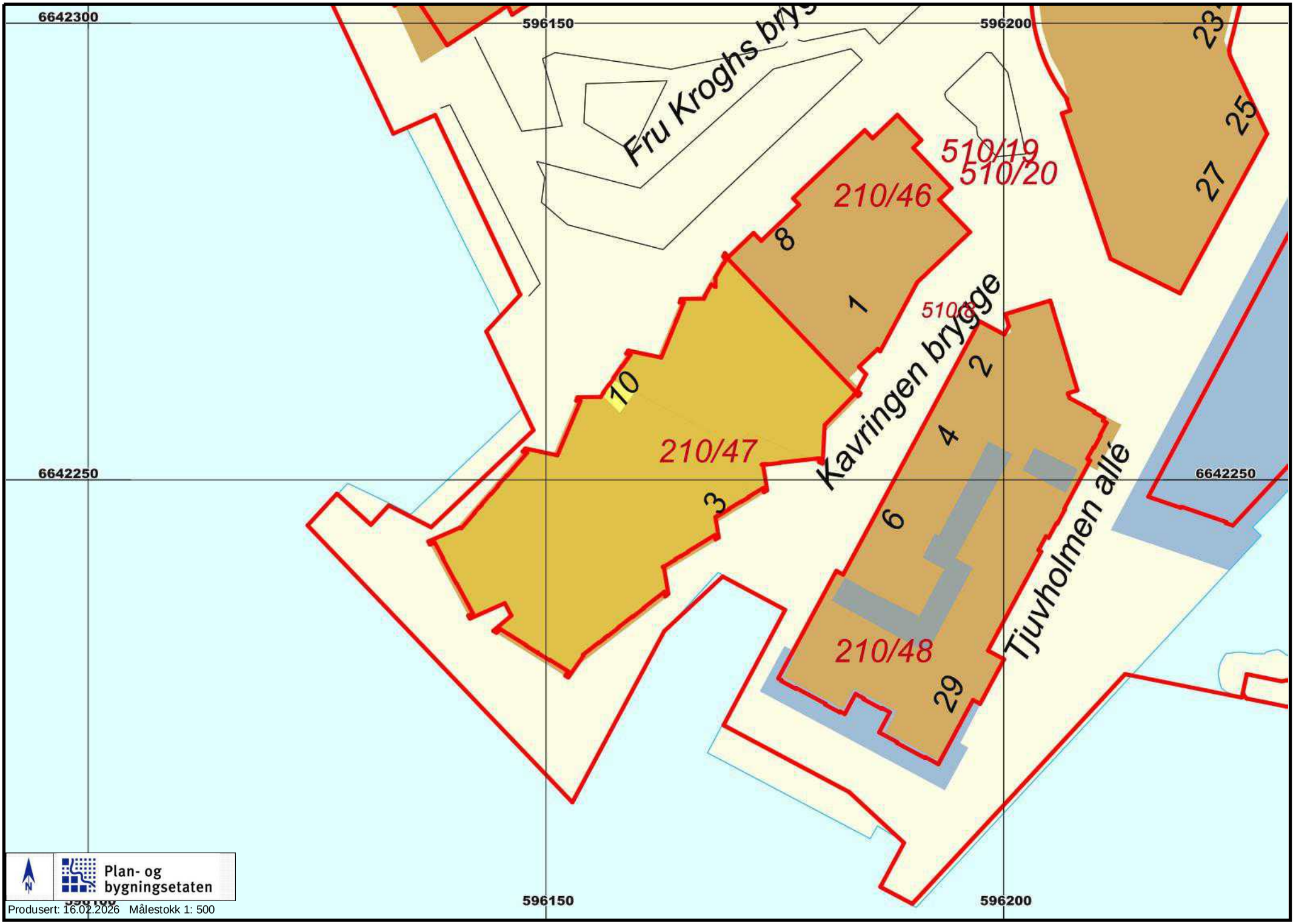
Målestokk= 1: 500.

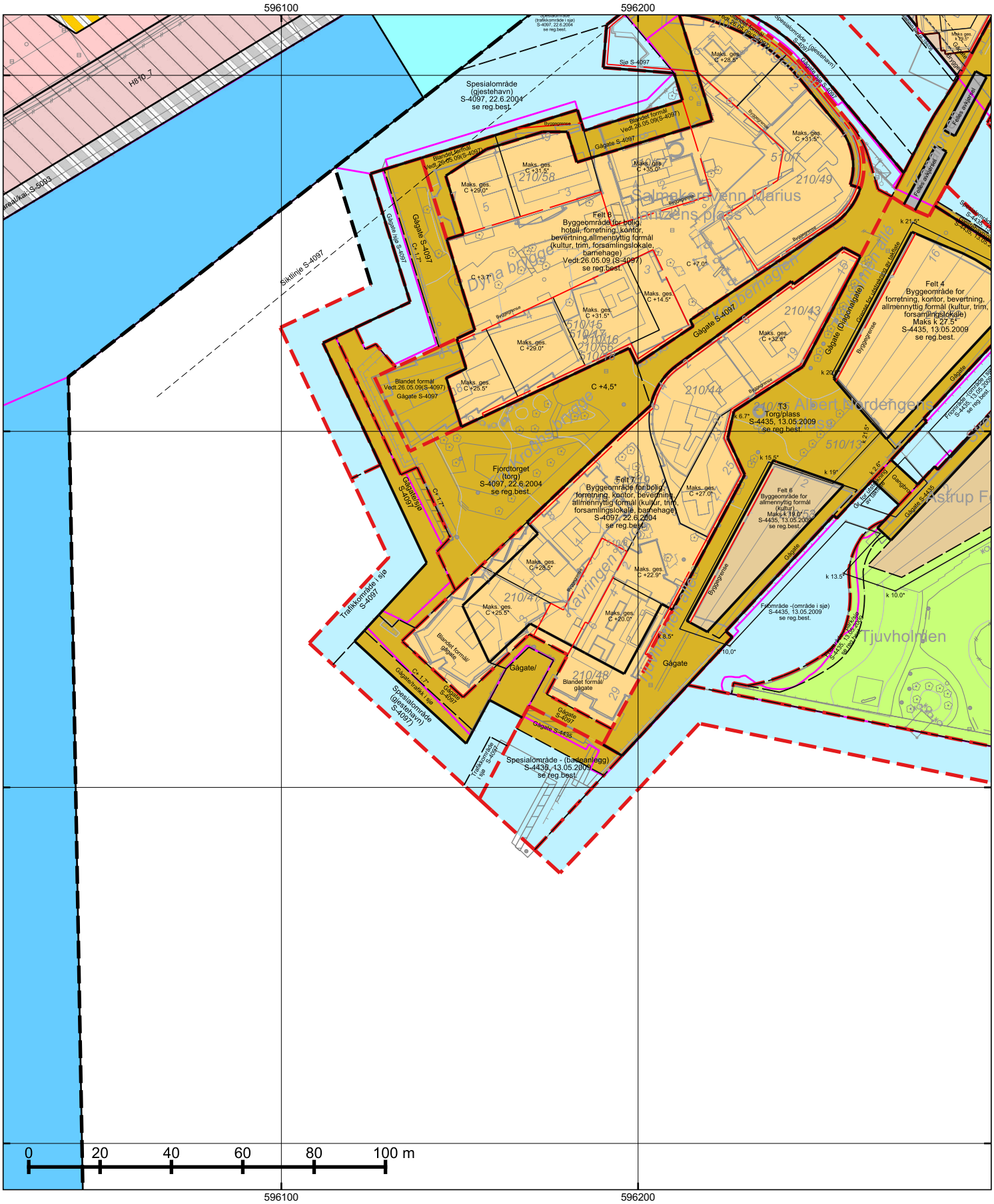
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


6642300
596150
596200
Fru Kroghs bryg
510/19
510/20
210/46
8
1
510/18
Kavringen brygge
2
4
6
10
210/47
3
Tjuvholmen allé
210/48
29
27
25
6642250
596150
596200
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.02.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

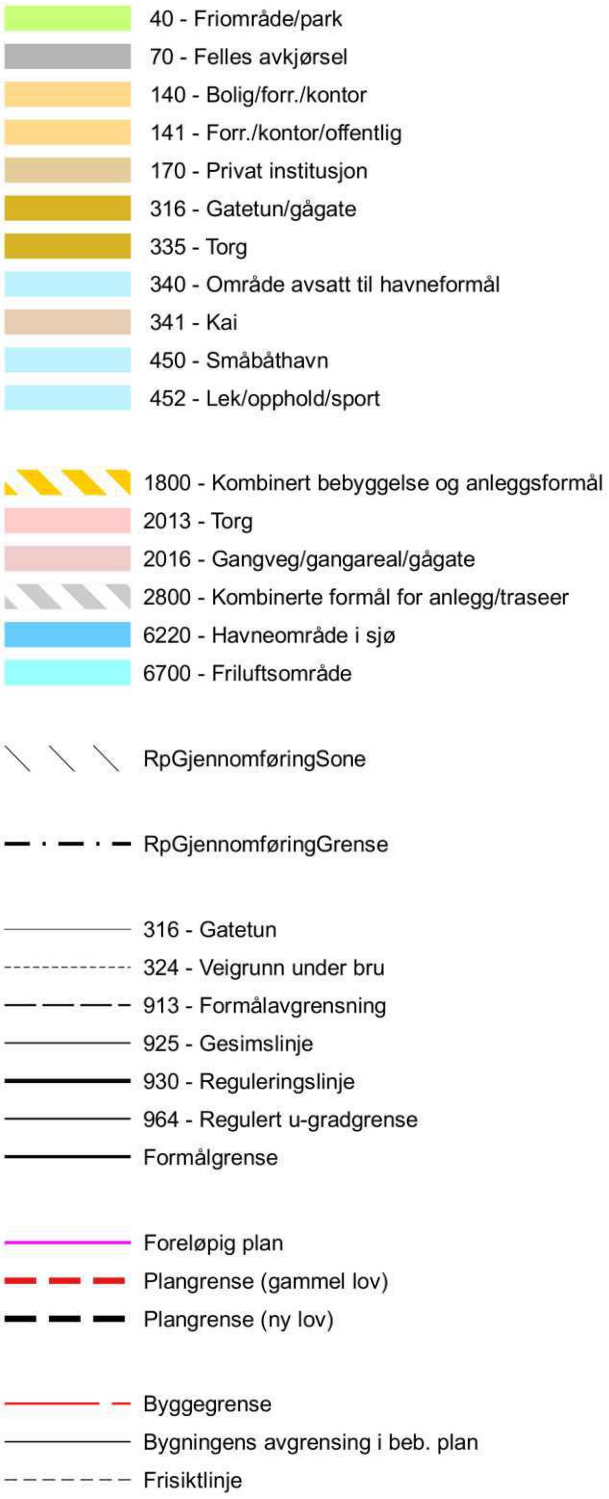
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

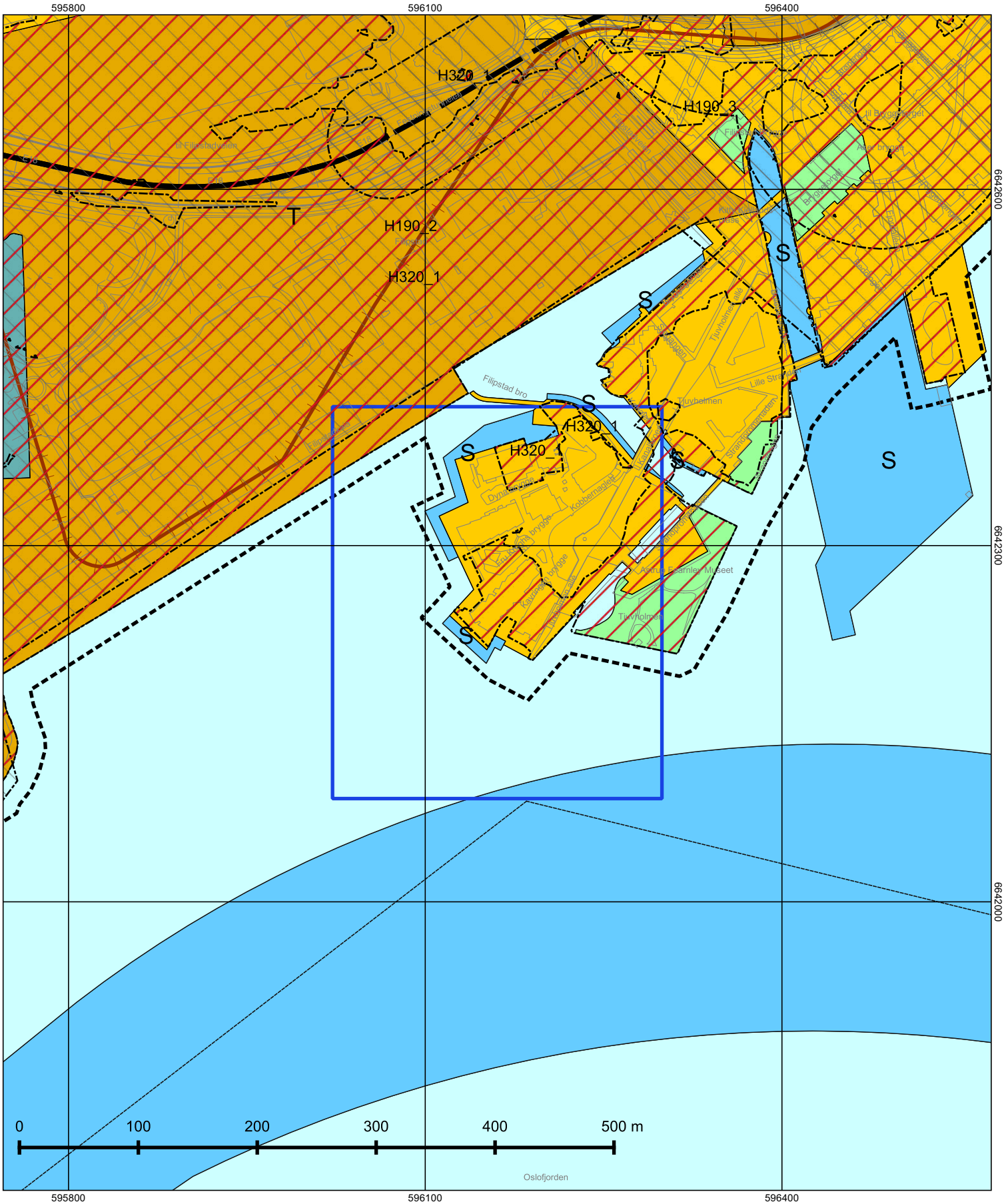
PlottID/Best.nr: 153250/ 86526933
Deres ref.:
Adresse: Kavringen brygge 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 210/47

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153250/86526933
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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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 utkraginger 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 utearealer / baldakiner / sesongbaserte installasjoner for servering. I felt 1 skal det være arkade i 2 / 3 av fasadelengden mot vest, nord for byggegrensen som deler feltet i to. Arkaden skal være minimum 3 meter bred.
Inngangspartier og konstruksjoner tillates der det ikke er i konflikt med bruken av trafikkområdet. Areal mellom bebyggelsen og offentlig trafikkområder skal opparbeides som del av 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.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Line Skjørberg
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: lhs@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260300 . Vår ref.: 10094-1-25 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kavringen Brygge 3
Organisasjonsnr:	912021009
Seksjonseier:	Papilia AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Kavringen brygge 3, 0252 OSLO
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	210
Bnr.	47

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring ASA - polisenummer 83420399.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

For de som eier garasjeplass i et av parkeringssameiene på Tjuvholmen, gjelder følgende (jf. Vedtektene til 1931 Sameiet Tjuvholmen 510-19): 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 boligseksjoner i samme boligsameiene. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke.
Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS.Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: drift@tjuvholmen.no
Vi er ny forr.fører fra 01.01.2026, tidligere forretningsfører er Bori BBL.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 085,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader bolig	5 085,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.25 (info fra tidligere forretningsfører):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 060,-
Fradragsberettigede kostnader:	64,-
Annen formue:	23 436,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jon Kvisgaard, e-post: KB3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10094

SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 17:00, Tyveholmen møterom, The Thief Hotel.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jon Kvisgaard er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Minst en seksjonseier velges til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Poul Christian Hagemann signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Poul Christian Hagemann er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Årsrapporten tas kun til orientering og skal ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 10094 Sameiet Kavringen Brygge 3 - Uavhengig revisors beretning 2025.pdf
2. 10094 Årsregnskapet 2025 signert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,- gjeldene fra 1. januar 2026

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,- gjeldene fra 1. januar 2026

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Styret har i løpet av 2025 avholdt to styremøter, og opplever at samarbeidet internt i styret har vært godt og konstruktivt gjennom året.

Den største endringen i året som gikk var overgangen fra BORI eiendomsforvaltning til OBOS eiendomsforvaltning som forretningsfører, med virkning fra 01.01.2026. Styret vurderer dette som en positiv utvikling for sameiet. OBOS tilbyr gunstige innkjøpsavtaler på tjenester vi benytter, og har så langt levert bedre service til styret, samt mer effektive systemer og smidigere løsninger enn tidligere forvalter hadde kapasitet til.

I denne sammenheng vil styret oppfordre alle beboere til å benytte VIBBO som hovedkanal for kommunikasjon med styret. Dette gir oss også bedre muligheter til å informere sameierne på en strukturert og effektiv måte.

Styrets løpende arbeid består blant annet av godkjenning av fakturaer og deltakelse i fellesforumet for sameiene på Tjuvholmen. Her behandles saker av felles interesse, inkludert større vedlikeholdsprosjekter som sameiene står overfor i fellesskap.

Lokalt i vårt sameie har aktivitetsnivået vært mer moderat. I løpet av året er dørpumpen på hovedinngangsdøren blitt byttet, og utskifting av låsen til garasjedøren står for tur. Videre vil alle røykvarslere i sameiets leiligheter, bli skiftet ut i løpet av året, da disse har nådd sin tekniske levealder.

God økonomistyring og kontroll er en av styrets høyeste prioriteringer. For å sikre en forsvarlig likviditet var det derfor nødvendig av styret å vedta økning av fellesutgiftene med 15 % fra årsskiftet, 2025-2026.

Arbeidsmengden for styret har økt betydelig de senere årene. På denne bakgrunn foreslås det å justere styrehonoraret til kr 150.000,- med virkning fra 1. januar 2026, for å dekke inn etterslep og reflektere arbeidsomfanget.

Styret planlegger utvendig vask av fasadevinduer og glassrekkverk, tirsdag 12. mai 2026.

Styret arbeider kontinuerlig for å ivareta trivsel, sikkerhet og et godt naboskap i sameiet. Vi er alle privilegerte som bor på Tjuvholmens ytterste holme, og styret er bevisst sitt ansvar i forvaltningen av vår felles eiendom – særlig i tiden vi nå går inn i, med sommer og høysesong.

Styret ønsker alle beboere en riktig god sommer.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Kavringen Brygge 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kavringen Brygge 3 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 629 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 1 10094 Sameiet Kavringen Brygge 3 - Uavhengig revisjonsberetning 2025.pdf

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 629 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Vedlegg 1 10094 Samvirket Kavlinge Brygge 8 - Uavhengig revisjonsberetning 2025.pdf

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



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

20.03.2026 18:52:58

Signaturmetode

BankID (NO)

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Dokument-ID 09222115557573231946

Resultatregnskap 2025

Sameiet Kavringen Brygge 3
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 951 231	4 239 854	4 949 104	6 034 170
Annen driftsinntekt	2	20 000	15 000	0	35 000
Sum driftsinntekter		**4 971 231**	**4 254 854**	**4 949 104**	**6 069 170**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	84 507	94 952	85 576	85 725
Konsulenttjenester	4	167 719	223 038	270 000	194 000
Rep og vedlikehold	5	3 891 228	3 131 572	3 607 869	3 926 100
Forsikringer		403 368	326 631	394 788	450 000
Energi og fyring	7	134 195	126 055	162 500	170 000
Kabel-TV og telefoni	8	201 231	200 959	192 500	200 200
Driftskostnader	9	243 875	211 013	228 750	253 200
Andre driftskostnader	10	21 878	14 410	2 389	15 000
Sum driftskostnader		**5 148 001**	**4 328 631**	**4 944 372**	**5 294 225**
Driftsresultat før finansposter		**-176 770**	**-73 777**	**4 732**	**774 945**
Finansielle poster					
Finansinntekt		99 536	70 379	0	37 000
Finanskostnad		6 000	0	0	500
Sum finansposter		**93 536**	**70 379**	**0**	**36 500**
Årsresultat		**-83 234**	**-3 398**	**4 732**	**811 445**
Overført til annen egenkapital	11	-83 234	-3 398	0	0
Sum disponering		**-83 234**	**-3 398**	**0**	**0**

Dokument-ID 09222115557573231946

Balanse 31.12.2025

Sameiet Kavringen Brygge 3
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		437 663	387 308
Kundefordringer		13 189	5 000
Andre fordringer		2 083	112 545
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 797 238	1 872 887
Sum omløpsmidler		**2 250 174**	**2 377 740**
SUM EIENDELER		**2 250 174**	**2 377 740**

Dokument-ID 09222115557573231946

Balanse 31.12.2025

Sameiet Kavringen Brygge 3
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 194 920	2 278 154
Sum egenkapital		**2 194 920**	**2 278 154**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 188	74 508
Annen kortsiktig gjeld		27 066	25 078
Sum kortsiktig gjeld		55 253	99 586
Sum gjeld		**55 253**	**99 586**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 250 174**	**2 377 740**

OSLO 31.12.2025

Sameiet Kavringen Brygge 3

Jon Kvisgaard
Styrets leder

Gustaf Aspelin
Styremedlem

Runar Bjørklund
Styremedlem

Unn Arnesen
Styremedlem

Poul Christian Hagemann
Styremedlem

Dokument-ID 09222115557573231946

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 43 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.210.47 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	4 651 152	3 934 932	4 651 104	5 691 470
Felleskostnader næring	297 996	330 000	298 000	342 700
Avregning felleskostnader næring	2 083	-25 078	0	0
Sum felleskostnader	**4 951 231**	**4 239 854**	**4 949 104**	**6 034 170**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter innflyttningsgebyr	20 000	15 000	0	35 000
Sum andre driftsinntekter	**20 000**	**15 000**	**0**	**35 000**

Dokument-ID 09222115557573231946

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	74 064	74 066	75 001	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 443	20 886	10 575	10 725
Sum lønnskostnader	**84 507**	**94 952**	**85 576**	**85 725**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. 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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	14 000	13 250	13 750	14 000
Forretningsførerhonorar	78 528	113 272	100 000	85 000
Teknisk bistand	75 191	93 981	156 250	95 000
Vakthold	0	2 535	0	0
Sum konsulenttjenester	**167 719**	**223 038**	**270 000**	**194 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Dokument-ID 09222115557573231946

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	44 170	0	0	40 000
Vedlikehold bygg	73 448	0	0	60 000
Vedlikehold VVS	1 513	0	12 500	13 000
Vedlikehold elektro	122 519	68 478	15 001	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	3 000	0	0
Vedlikehold heis	14 940	34 568	31 250	15 600
Vedlikehold varmeanlegg	38 725	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	54 528	85 804	31 250	32 500
Vedlikehold brannsikring	44 167	133 207	45 001	35 000
TI kostnader	3 487 219	2 806 516	3 472 867	3 700 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**3 891 228**	**3 131 572**	**3 607 869**	**3 926 100**

Note 6 Tjuvholmen Infrastruktur

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI kostnader) er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen.
Sameiet betaler a-konto beløp, som deretter avregnes mot faktiske kostnader pr 31.12 hvert år.

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	134 195	126 055	162 500	170 000
Sum energi og fyring	**134 195**	**126 055**	**162 500**	**170 000**

Dokument-ID 09222115557573231946

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	201 231	200 959	192 500	200 200
Sum kabel-TV og telefoni	**201 231**	**200 959**	**192 500**	**200 200**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	0	22 428	0	15 300
Renholdstjenester	243 875	188 585	228 750	237 900
Sum driftskostnader	**243 875**	**211 013**	**228 750**	**253 200**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Nøkler, låser og skilt	3 296	0	0	1 000
Annet driftsmateriale	0	3 000	0	0
Generalforsamling/årsmøte	11 198	9 000	0	12 000
Velferdskostnader	4 714	0	0	0
Øredifferanser	0	10	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 389	2 000
Sum andre driftskostnader	**21 878**	**14 410**	**2 389**	**15 000**

Dokument-ID 09222115557573231946

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 278 154	2 281 552
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-83 234	-3 398
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 194 920	2 278 154
Annen egenkapital 31.12	2 194 920	2 278 154
Sum egenkapital 31.12	**2 194 920**	**2 278 154**

Note 12 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**2 278 154**	**2 281 552**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-83 234	-3 398
B. Årets endring i arbeidskapital	-83 234	-3 398
C. Arbeidskapital 31.12	**2 194 920**	**2 278 154**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 250 174	2 377 740
- Kortsiktig gjeld	55 253	99 586
= Arbeidskapital 31.12	**2 194 920**	**2 278 154**

Arbeidskapitalen omfatter kun boligseksjonene.

Dokument-ID 09222115557573231946

4223 Sameiet Kavringen Brygge 3		Kontor	
Fordelte kostnader 2025 • Konto | • Periode	Bolig	(Næring)	Totalt
Felleskostnader	4 651 152	300 079	4 951 231
• 3600 - Generelle Felleskostnader	4 651 152		4 651 152
• 3601 - Felleskostnader næring		297 996	297 996
• 3648 - Avregning felleskostnader		2 083	2 083
Andre driftsinntekter	20 000		20 000
• 3650 - Andre inntekter	20 000		20 000
Sum driftsinntekter	**4 671 152**	**300 079**	**4 971 231**
Lønnskostnader	78 905	5 602	84 507
• 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	69 155	4 909	74 064
• 5400 - Arbeidsgiveravgift	9 751	692	10 443
Konsulenttjenester	156 495	11 224	167 719
• 6701 - Revisjon	13 066	934	14 000
• 6710 - Forretningsførerhonorar	73 223	5 305	78 528
• 6730 - Teknisk bistand	70 206	4 985	75 191
Rep og vedlikehold	3 644 651	246 577	3 891 228
• 6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	41 241	2 928	44 170
• 6601 - Vedlikehold bygg	73 448		73 448
• 6602 - Vedlikehold VVS	1 513		1 513
• 6603 - Vedlikehold elektro	114 397	8 122	122 519
• 6605 - Vedlikehold heis	14 940		14 940
• 6608 - Vedlikehold varmeanlegg	38 725		38 725
• 6613 - Vedlikehold ventilasjon	50 913	3 614	54 528
• 6614 - Vedlikehold brannsikring	41 239	2 928	44 167
• 6616 - TI kostnader	3 258 898	228 321	3 487 219
• 6630 - Egenandel forsikringsskader	9 337	663	10 000
Forsikringer	376 630	26 737	403 368
• 7500 - Forsikringspremie	376 630	26 737	403 368
Energi og fyring	125 300	8 895	134 195
• 6200 - Elektrisitet (strøm)	125 300	8 895	134 195
Kabel Tv og telefoni	201 231		201 231
• 6950 - Kabel TV/bredbånd	201 231		201 231
Driftskostnader	237 910	5 965	243 875
• 6381 - Renholdstjenester	237 910	5 965	243 875
Andre driftskostnader	20 647	1 231	21 878
• 6555 - Nøkler, låser og skilt	3 296		3 296
• 6874 - Generalforsamling/årsmøte	10 456	742	11 198
• 6875 - Velferdskostnader	4 402	312	4 714
• 7770 - Bank og kortgebyrer	2 493	177	2 670
Driftskostnader	**4 841 769**	**306 232**	**5 148 001**
Driftsresultat	**-170 617**	**-6 153**	**-176 770**
Finansinntekt	92 985	6 551	99 536
• 8050 - Renteinntekter bank	59 902	4 252	64 154
• 8060 - Renteinntekter fellesutgifter	712		712
• 8072 - Kundeutbytte	32 372	2 298	34 670
Finanskostnad	5 602	398	6 000
• 8170 - Annen finanskostnad	5 602	398	6 000
Resultat	**-83 234**		**-83 234**

Årsresultatet for næringsseksjonen, kr 2 083, er bokført som en kortsiktig fordring.
Underinnbetalt årsresultat på kr 2 083 vil bli innkrevd fra næringsseksjonene i løpet av 2026.

Dokument-ID 092221155575732319 46

Budsjettrapport | Tjuvholmen Infrastruktur AS

Sameiet Kavringen Brygge 3

Totalt TI pr. seksjonsstype			Felles TI	Felt TI
1000 NOK **Alle tall er ink. mva**	**Totalt budsjett 2025**	**Totalt Regnskap 31.12.2025**	**Regnskap 31.12.2025**	**Regnskap 31.12.2025**
Inntekter				
Akonto inntekter pliktig	3 418	3 471	2 277	1 194
Akonto inntekter fritt	44	-	-	-
Andre inntekter pliktig	9	24	24	-
Sum inntekter	**3 471**	**3 495**	**2 300**	**1 194**
Driftskostnader				
Løpende drift	278	269	221	48
Kommunale avgifter	262	365	61	305
Avfallshåndtering	136	122	122	-
Fettutskiller	-	-	-	-
Egenenergi	-	-	-	-
Elektrisk kraft	50	24	20	4
Fjernvarme/ -kjøling	769	762	-0	762
Resepsjonstjeneste	-	0	0	-
Vakthold	428	421	421	1
Brannvern/ Internkontroll	96	74	69	5
Telefon/ overføring	9	9	9	-
Renhold	15	22	22	-
Skadedyr	2	1	1	-
Heis/ Rulletrapp	1	3	0	3
Andre tekniske installasjoner	46	41	25	16
VVS	30	48	9	39
Utendørs	288	269	269	-
Bygningsmessige reparasjoner	-	5	4	1
Rekvisita/ driftsmateriell	0	0	0	-
Beplantning innendørs	-	-	-	-
Garasjekostnader	-	-	-	-
Kantine, mva pliktig	-	-	-	-
Støttefunksjoner	51	56	56	-
Senterledelse	-	-	-	-
Sentermarkedsføring	-	-	-	-
Administrasjon/ forvaltning	90	89	89	-
Sum driftskostnader	**2 551**	**2 582**	**1 398**	**1 184**
Vedlikehold og prosjekt				
Vedlikehold	740	800	800	-
Løpende vedlikehold	57	-	-	-
Sum vedlikeholdskostnader	**797**	**800**	**800**	**-**
Administrasjonskostnader				
Eiers andel FK	-	-	-	-
Eierkostnader sameie	-	-	-	-
Forsikring	20	14	14	-
Eiendomsskatt	-	-	-	-
Festeavgift	-	-	-	-
Tap på krav	-	-	-	-
Fast forvaltning	41	71	71	-
Lønn og styrehonorar	4	10	10	-
Revisjon	4	4	4	-
Salg og meglerhonorar	-	-	-	-
Juridisk bistand	-	1	1	-
Management fee	-	-	-	-
Markedsføring	-	-	-	-
Andre honorarer/annen forvaltning	33	32	32	-
Andre driftskostnader	21	16	16	-
Sum Administrasjonskostnader	**123**	**149**	**149**	**-**
Driftsresultat før avskrivninger	**-**	**-36**	**-47**	**10**
Av- og nedskrivninger	-	-	-	-
Driftsresultat	**-**	**-36**	**-47**	**10**
Finansinntekter	-	23	23	-
Finanskostnader	-	3	3	-
Netto finanskostnad	**-**	**20**	**20**	**-**
Resultat før skatt	**-**	**-16**	**-27**	**10**
Skattekostnad	-	-	-	-
Resultat etter skatt	**-**	**-16**	**-27**	**10**

Dokument-ID 092221155575732319 46

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 10094 **Selskapsnavn:** SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3

Organisasjonsnummer: 912021009
Møtet ble avholdt 9. april kl. 17:00, Tyveholmen møterom, The Thief Hotel.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Kvisgaard er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Minst en seksjonseier velges til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Poul Christian Hagemann signerer protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Poul Christian Hagemann er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Årsrapporten tas kun til orientering og skal ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,- gjeldene fra 1. januar 2026

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,- gjeldene fra 1. januar 2026
>
> ✓ **Vedtatt.**

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3

Vedtatt i stiftelsesmøtet 22.5.13
Vedtatt navneendring på ordinært sameiermøte 22.4.2014
Endret i ordinært årsmøte 4.4.2018 iht. ny eierseksjonslov
Endret i ordinært årsmøte 2020, nytt sjette ledd i §2

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kavringen Brygge 3 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 47 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 42 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 tilslutning fra eierne av næringsseksjonen for å anses vedtatt.

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.

§ 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
- For de boliger der dette er aktuelt: Kjøling fra Tjuvholmen Energi

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 tilslutning fra eierne av næringsseksjonen 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/utearealer.

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 tilslutning fra eierne av næringsseksjonen for å anses vedtatt. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram.

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 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 med ikrafttredelse 1.1.2018.

§ 13 Innflyttingsgebyr

Ved innflytting skal den nye seksjonseieren dette gjelder betale et flyttegebyr på NOK 5000 til sameiet. Dette skal gå til å dekke kostnader som flikkmaling, rengjøring av fellesarealer etc.

o-O-o

BILAG 1, TIL VEDTEKTER Sameiet Kavringen brygge 3

Seksjon nr.	Brøk	Formål:
1	336	Næringsseksjon
2	100	Boligseksjon
3	58	Boligseksjon
4	54	Boligseksjon
5	150	Boligseksjon
6	157	Boligseksjon
7	121	Boligseksjon
8	105	Boligseksjon
9	100	Boligseksjon
10	58	Boligseksjon
11	54	Boligseksjon
12	150	Boligseksjon
13	157	Boligseksjon
14	121	Boligseksjon
15	105	Boligseksjon
16	100	Boligseksjon
17	58	Boligseksjon
18	54	Boligseksjon
19	150	Boligseksjon
20	157	Boligseksjon
21	121	Boligseksjon
22	105	Boligseksjon
23	100	Boligseksjon
24	58	Boligseksjon
25	54	Boligseksjon
26	150	Boligseksjon
27	157	Boligseksjon
28	121	Boligseksjon
29	105	Boligseksjon
30	100	Boligseksjon
31	58	Boligseksjon
32	54	Boligseksjon
33	90	Boligseksjon
34	217	Boligseksjon
35	121	Boligseksjon
36	105	Boligseksjon
37	46	Boligseksjon
38	42	Boligseksjon
39	297	Boligseksjon
40	302	Boligseksjon
41	46	Boligseksjon
42	50	Boligseksjon
43	225	Boligseksjon
Sum nevner:	**5069**	

Skatteetaten

Dato
06.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LINE HEGGLAND SKJØRBERG
PEISKROKVEIEN 11 H0101
1482 NITTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 210 Bnr 47 Fnr 0 Snr 25

Eiendommens adresse:

Kavringen brygge 3, 0252 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 921 572
Som sekundærbolig:	kr 7 686 288

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kavringen brygge 3, 0252 Oslo
Gnr. 210, Bnr. 47, Snr. 25, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260300

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jon Kvisgaard

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 901 42 000

E-post: jon.kvisgaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
