PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

KAVRINGEN BRYGGE 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

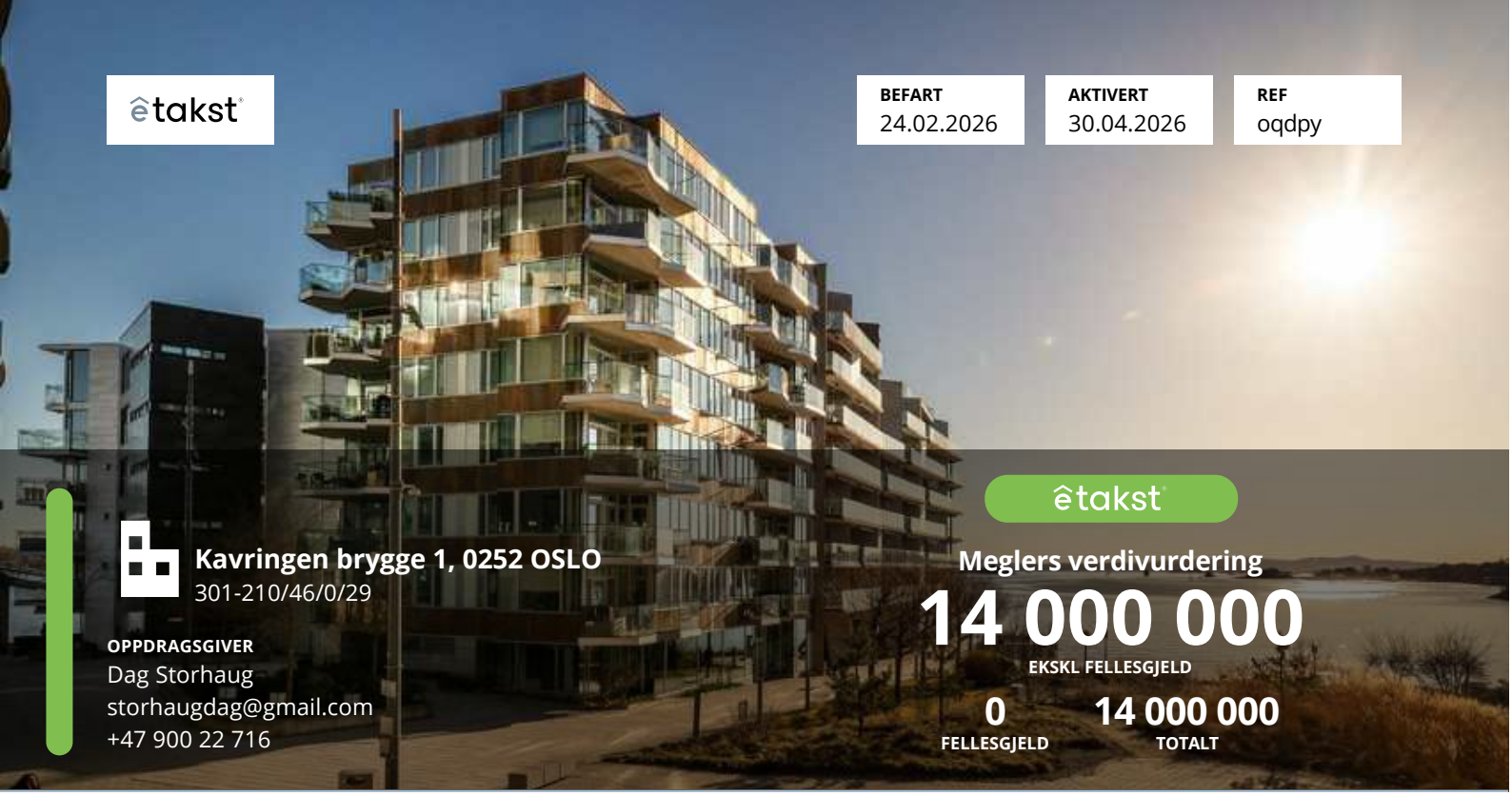
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART	AKTIVERT	REF
24.02.2026	30.04.2026	oqdpy

Kavringen brygge 1, 0252 OSLO
301-210/46/0/29

OPPDRAGSGIVER
Dag Storhaug
storhaugdag@gmail.com
+47 900 22 716

Meglers verdivurdering

14 000 000

EKSKL FELLESGJELD

0	14 000 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	382 m2
Byggeår	2013
Soverom	2
Etasje	7
Fellesutgifter	8 176
Formue	27 411

AREAL

BRA-i	70 m2	TBA	10 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	5 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Kavringen Brygge 1, 0252 Oslo	26.10.2021	15 800 000	10 727	15 810 727	2013	87 m²
Dyna Brygge 4, 0252 Oslo	25.06.2023	14 600 000	0	14 600 000	2014	77 m²
Fru Kroghs Brygge 1, 0252 Oslo	18.12.2025	15 100 000	0	15 100 000	2014	74 m²

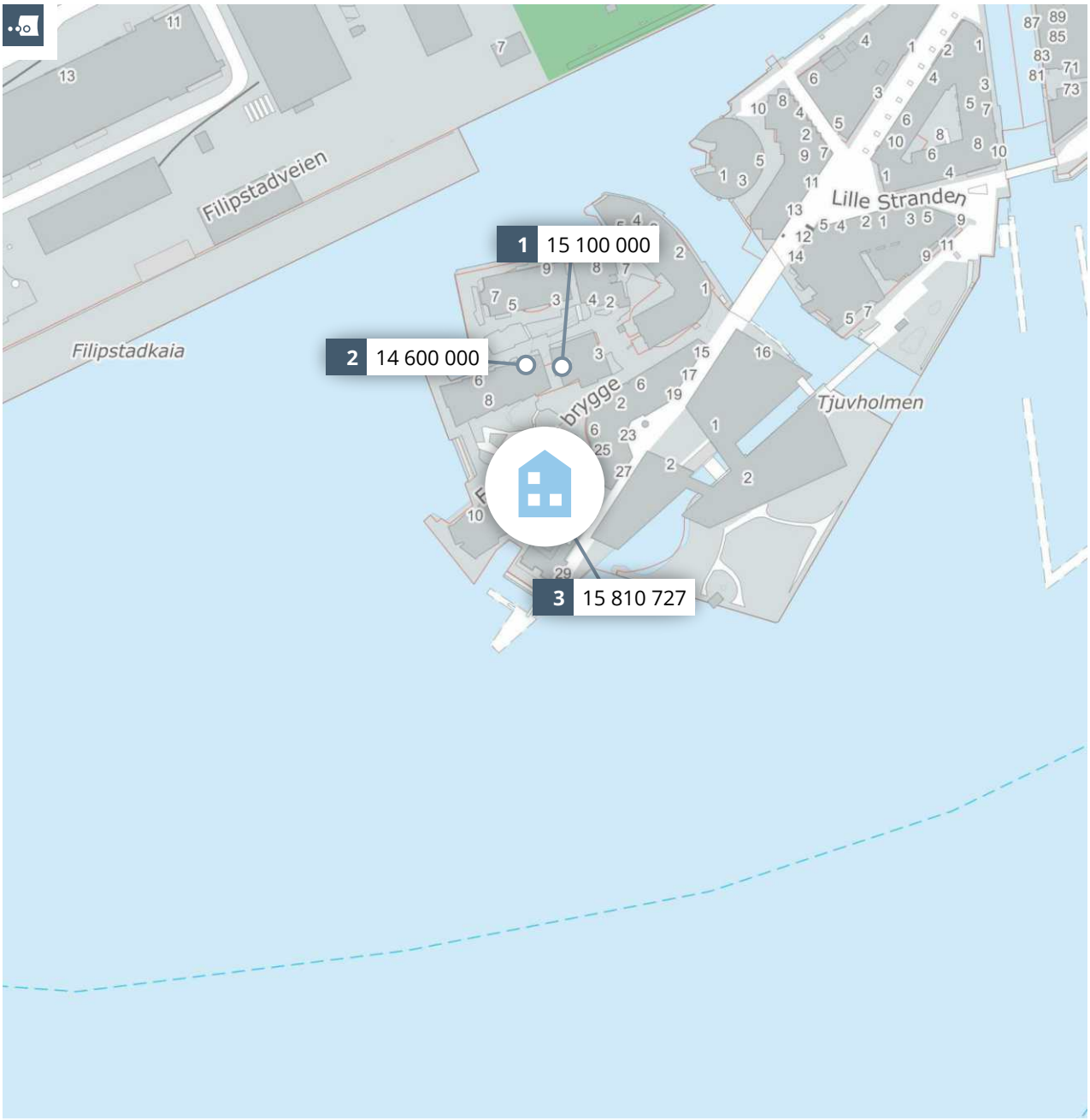
Dette er en moderne leilighet med god beliggenhet på Tjuvholmen. Leiligheten ligger i 7. etasje og byr på fantastisk utsikt over Oslofjorden, gode solforhold og en vestvendt balkong. Planløsningen er gjennomtenkt med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad og separat WC. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og gir en luftig romfølelse. Kjøkkenet har hvite slette fronter, og integrerte hvitevarer. Hovedsoverommet ligger tilbaketrukket med eget baderom. Det andre soverommet ligger vegg-i-vegg med et omkledningsværelse, og det er separat WC- rom i gangen. Garasjeplass med el-billader medfølger. Sameiet har felles takterrasse med panorama ut fjorden, og innover havnebassenget.

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 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 30.04.2026

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 1, 0252 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 210 BNR 46 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FILIPSTAD

Verdivurdert til

14 000 000

0	14 000 000	200 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	8 176
Formue	27 411
Soverom	2
Etasje	7

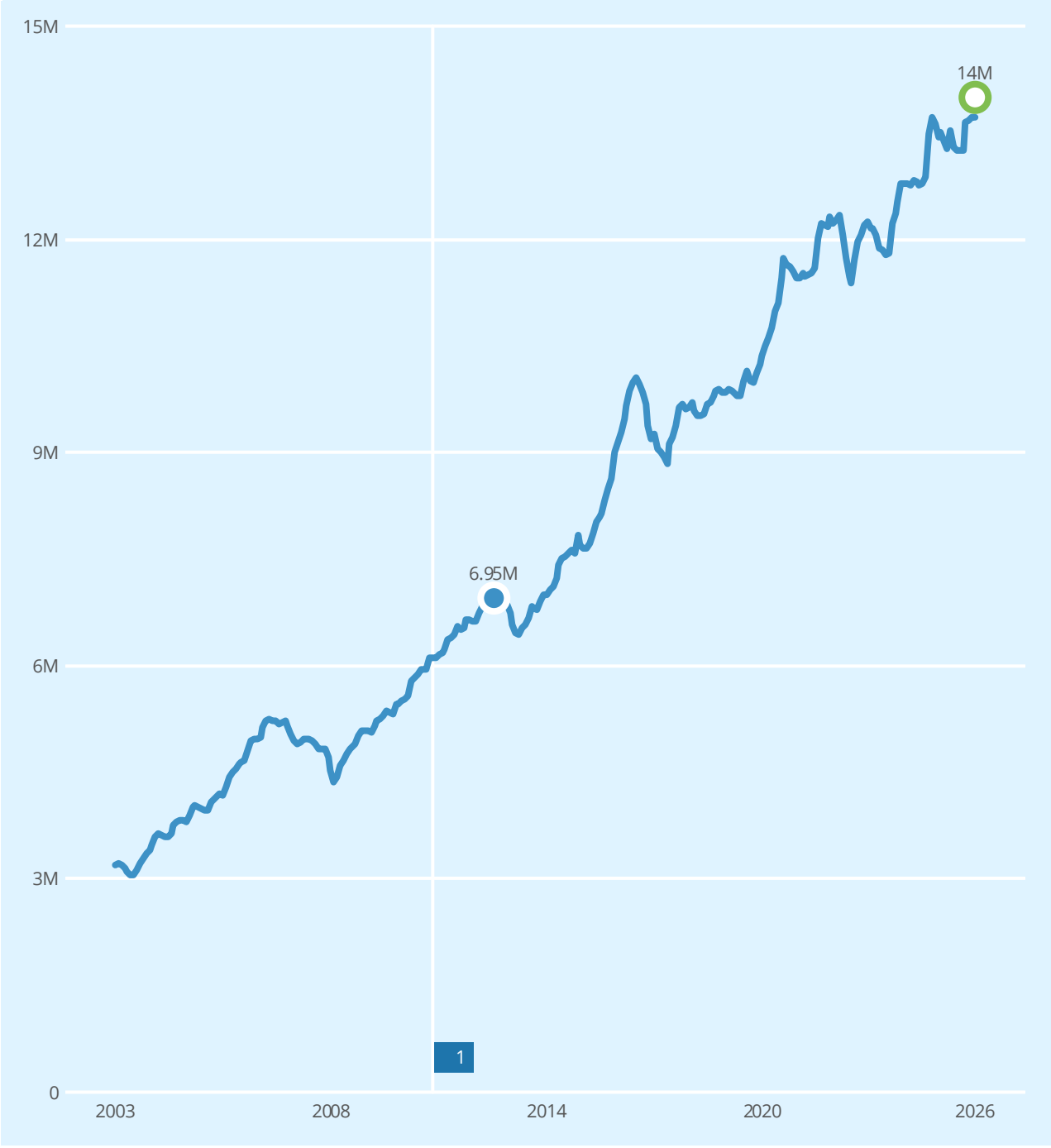
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fru Kroghs brygge 1 74 m² 2014 8. etg 1 sov	18.12.2025	15 900 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**204 054**
2 Dyna brygge 4 77 m² 2014 5. etg 2 sov	25.06.2023	14 800 000	**14 600 000**	0	14 600 000	**189 610**
3 Kavringen brygge 1 87 m² 2013 3. etg 2 sov	26.10.2021	15 500 000	**15 800 000**	10 727	15 810 727	**181 732**

Dette er en moderne leilighet med god beliggenhet på Tjuvholmen. Leiligheten ligger i 7. etasje og byr på fantastisk utsikt over Oslofjorden, gode solforhold og en vestvendt balkong. Planløsningen er gjennomtenkt med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad og separat WC. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og gir en luftig romfølelse. Kjøkkenet har hvite slette fronter, og integrerte hvitevarer. Hovedsoverommet ligger tilbaketrukket med eget baderom. Det andre soverommet ligger vegg-i-vegg med et omkledningsværelse, og det er separat WC- rom i gangen. Garasjeplass med el- billader medfølger. Sameiet har felles takterrasse med panorama ut fjorden, og innover havnebassenget.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.04.2013		18.04.2013	-	6 950 000	-	6 950 000

Leiligheter til salgs i FILIPSTAD grunnkrets nå

44
leiligheter til salgs

16.3M
15.9M
15.5M
15 082 000 Prisantydning i snitt
14.7M
14.3M
13.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Leiligheter solgt i FILIPSTAD grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

12 435 000 Prisantydning i snitt
11 690 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
114
dager

for 5.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

200 000 Kavringen brygge 1
Totalpris 14 000 000

167 328 FILIPSTAD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

123 310 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Kavringen brygge 1 , 0252 OSLO

OSLO kommune

gnr. 210, bnr. 46, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 06.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2384 **Eiendomsverdi ref nr:** WH1258

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det legges til grunn at bygget er oppført etter TEK1997:2007 med bakgrunn i at søknaden er sendt inn i 2008. Endringer og saksgangen er ikke ytterligere vurdert.

Selveierleilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

BYGNING GENERELT
Kombinasjonsbygg over 8 etasjer pluss kjeller.

GRUNN, FUNDAMENTER, GENERELT
Fundamentert med søylefundamenter el. til havbunn.

FRITTBÆRENDE DEKKER/ETASJESKILLERE
Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.

YTTERVEGGER
Bærende konstruksjoner og skillevegger av betongkonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk.
Fasader er tekket med skifer, tegl og panel.

TAKKONSTRUKSJON
Flat takkonstruksjon tekket med membran/folie el. (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår.

Slett inngangsdør fra byggeår.
Balkongdør (skyvedør og slagdør) i tre med isolerglass fra byggeår.

Balkong på ca. 10 m² med adkomst fra kjøkken.
Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass med håndløper av tre.
Terrassevarmer. Stikkontakt

INNVENDIG Gå til side

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

Takhøyde i stue målt til ca. 2,62 m.

Innerdører: Slette skyve- og slagdører.

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme på badet

Garderobeskap i entréen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, vinskap, mikro og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Vegghengt toalett
Servant
Balansert ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.

Sikringsskap med automatsikringer i bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

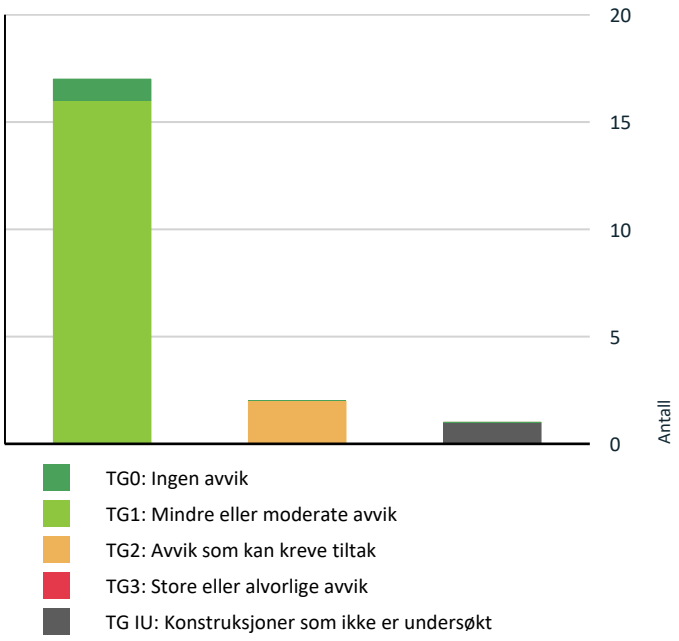
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Den innvendige boden er større enn på byggetegning (utvidet inn i soverom). Eier opplyser at leiligheten er levert slik fra utbygger. Det er ikke funnet as built tegninger.
Bruksendringen kan være 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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Kjøkken > 7. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning 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.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.
Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett inngangsdør fra byggeår.
Balkongdør (skyvedør og slagdør) i tre med isolerglass fra byggeår.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 10 m² med adkomst fra kjøkken.
Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass med håndløper av tre. Terrassevarmer. Stikkontakt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Takhøyde i stue målt til ca. 2,62 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Stedvis er det noe knirk i gulvet.
• Noe sprekker i overgang tak/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig vedr. knirk, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG0/1.
• Sprekker hovedsakelig av estetisk karakter. Det må påregnes utbedringer på et kosmetisk nivå.

Tilstandsrapport

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

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette skyve- og slagdører.

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad. Skyvedør mot minste soverom subber noe i karmen.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 (TEK97:2007)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og toppmembran.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Inspeksjonsluke for innebygd toalettsisterne ivaretar krav i forhold til NS3600 punkt 3.4, men det bør vurderes å montere lekkasjestopper som en sikkerhet.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er ikke foretatt da det er inspeksjonsluke i bad og WC-rom som gir minst like gode muligheter for målinger som et hull tatt et annet sted. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der fuktmålingen er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, vinskap, mikro og komfyrvakt.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktsvelling/delaminering på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utbedringer/utskiftninger av kjøkkenfronter.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

7. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom
Vegghengt toalett
Servant
Balansert ventilasjon

Inspeksjonsluke for innebygd toalettsisterne ivaretar krav i forhold til NS3600 punkt 3.4, men det bør vurderes å montere lekkasjestopper som en sikkerhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er besiktiget i rørskap.

Merknad: løsning med fordelerstokk over tak på bad uten lukket rørskap var vanlig ved søknadsår (TEK97:2007), men oppfyller ikke dagens krav til rør i rør og vannskadesikker løsning. Ved lekkasje ved fordelerstokk er det fare for vannskade. Det kan vurderes lekkasjestopper som en sikkerhet.

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

Boligen har balansert ventilasjon.

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 og røropplegg fra byggeåret.

Merknad: Radiatorene på soverommene er demontert og oppbevares i boden.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
    Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

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

Tilstandsrapport

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 fra et sikkerhetsperspektiv. Endring 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

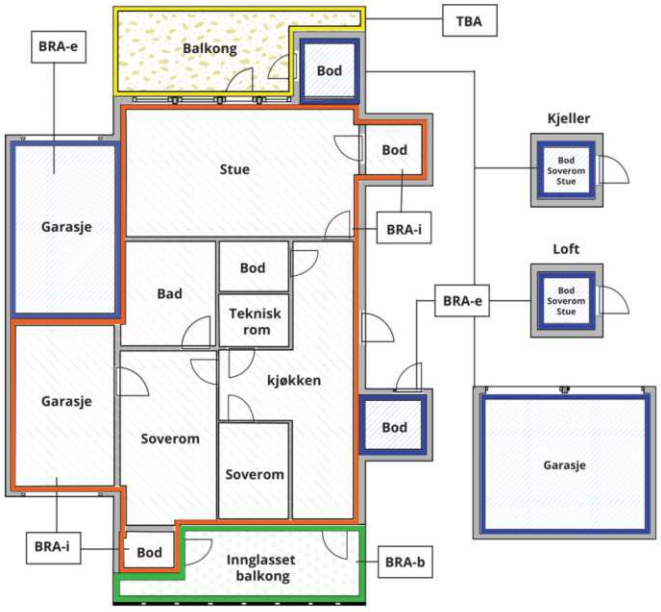
Hva er måleverdig areal?

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)**
7. etasje	70			70	10
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**5**			**10**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. etasje	Entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Bod i fellesareal som fremvist (medtatt i BRA-e):
Bod i garasjeanlegg: ca 5 m²

Balkongens areal må anses som ca. Pga. utformingen er den umulig å måle helt nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Den innvendige boden er større enn på byggetegning (utvidet inn i soverom). Eier opplyser at leiligheten er levert slik fra utbygger. Det er ikke funnet as built tegninger. Bruksendringen kan være søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	46		29	382 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Kavringen brygge 1

Hjemmelshaver
Storhaug Dag

Eierandel
70 / 2291

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
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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 Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

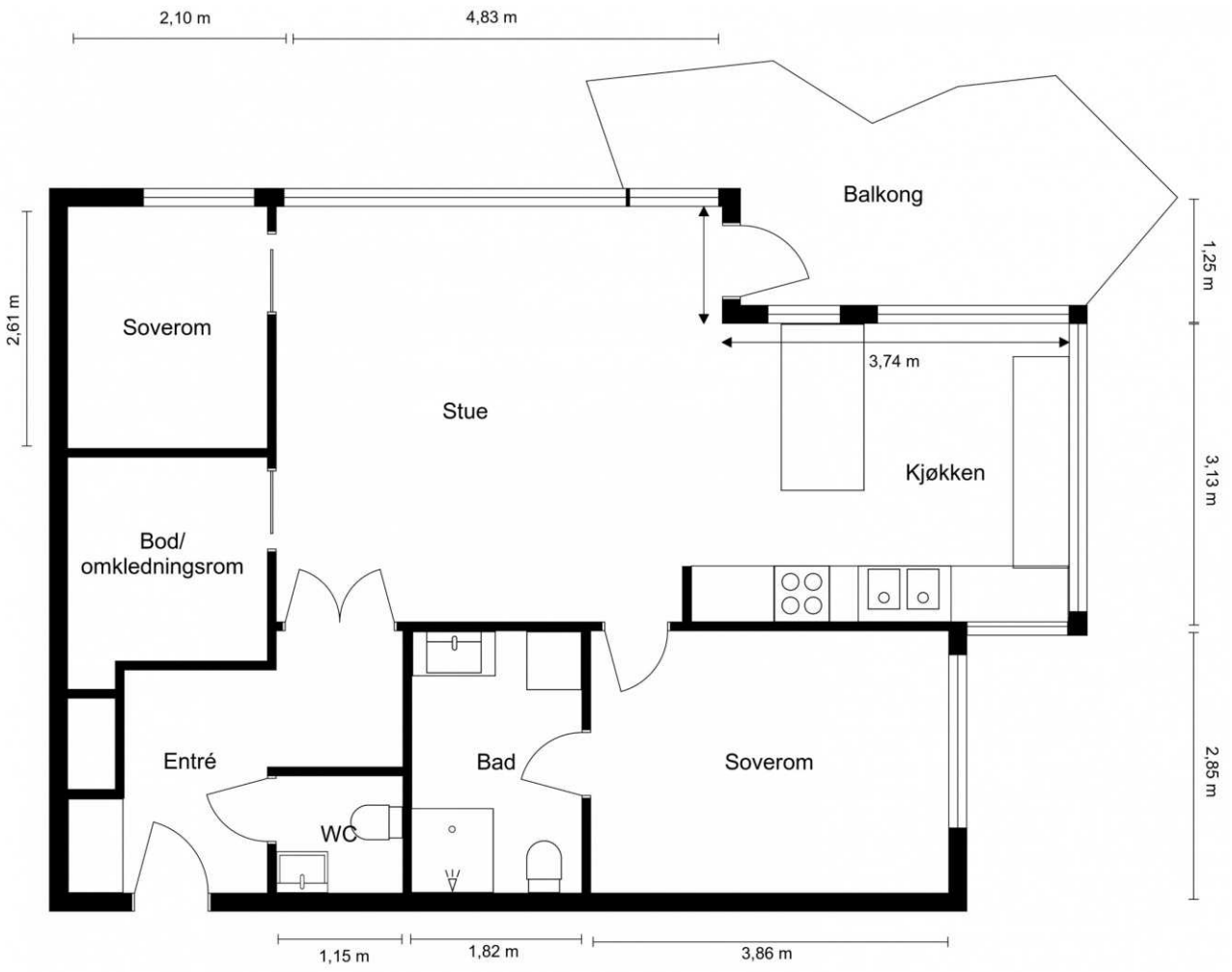
PERSONVERN

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 1 (snr. 29)

7.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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260209

Selger 1 navn
Dag Storhaug

Gateadresse
Kavringen brygge 1

Poststed	Postnr
OSLO	0252

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Dnb

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260209

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasjeanlegget

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260209

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260209

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260209

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Storhaug	c4fc241361da34b8563299b2eb1532234156b12d	30.03.2026 09:55:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260209

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

enova

Energiattest



Adresse	
Kavringen brygge 1, 0252 OSLO	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287711**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300248706**
Gårdsnummer **210**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0703**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
110,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
110,55 kWh/m²	**9 090 kWh**



Kavringen brygge 1, 0252 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

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



HENVISNINGER

FOR UTBRETTET OPPRISS SE TEGN:
74-A-23-00-OP-301
74-A-23-00-OP-302
74-A-23-00-OP-303

FOR HORISONTALE FASADEDETALJER SE TEGN:
74-A-20-00-DT-101
74-A-20-00-DT-102

FOR VERTIKALE FASADEDETALJER SE TEGN:
74-A-20-00-DT-202
74-A-20-00-DT-203
74-A-20-00-DT-210

FOR SKJEMA VEGGTYPER I FASADE SE TEGN:
74-A-23-00-SK-301

FOR INNVENDIGE ARBEIDER SE TEGN:
74-A-20-00-SK-410 SKJEMA, VEGGTYPER
74-A-24-00-DT-410 DETALJ, VEGGER
74-A-24-00-DT-450 DETALJ, GULV
74-A-24-00-DT-490 DETALJ, HIMLING

TETTVEGG YTTERKLEDN. VAR
VINDUSVEGG MED BRYSTNING
VINDUSVEGG UTEN BRYSTNING
TERRASSEDØR/SKYVEDØR

REV	DATO	KORREKSJONER	SIGN	KONTR
F-03	09.12.11	TILBUDSTEGNING INNVENDIGE ARBEIDER	TK	JDJ
F-02	21.10.11	TILBUDSTEGNING FASADE	TK	JDJ
F-01	13.05.11	DETALJPROSJEKT	TK	JDJ
E-01	15.02.11	TILBUDSTEGNING	TK	JDJ
E-00	01.02.11	TVERRFAGLIG KONTROLL	TK	JDJ
C-03	15.12.10	REVIDERT RAMMESØKNAD	TK	JDJ

PROSJEKTNR. 3570 | TEGNINGSNUMMER 74 A 20 07 PL 058 | REVISJON F-03 | DATO 30.06.08 | MÅLESTOKK 1:50 AV/1:100 A3 | TEGN TKN | KONTR JDJ | SIDE DETALJPROSJEKT

09 08 07 06 05 04 03 02 01 U1 K1 K2 K3 K4

F8 F4 F5 F6

Tjuvholmen

TILTAKSHAVER

PROSJEKT: TJUVHOLMEN | FELT F7 | Gnr 74 | Bnr 210 | Snr 12

PROSJEKTERENDE: JSA | FASADE A

FAG FIRMANAVN TELEFON

PLAN 7. ETASJE
KOTEHØYDE +22.05m

PROSJEKTNR. 3570 | TEGNINGSNUMMER 74 A 20 07 PL 058 | TEGN TKN | KONTR JDJ | DATO 30.06.08 | MÅLESTOKK 1:50 AV/1:100 A3 | REVISJON F-03 | SIDE DETALJPROSJEKT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kasper Hancke
KAVRINGEN BRYGGE 1

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529825
9104539

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 46

Vi viser til bestilling av 20260407 for KAVRINGEN BRYGGE 1.

GNR. 210 BNR. 46

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.06.2012.

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

382.4 m²

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

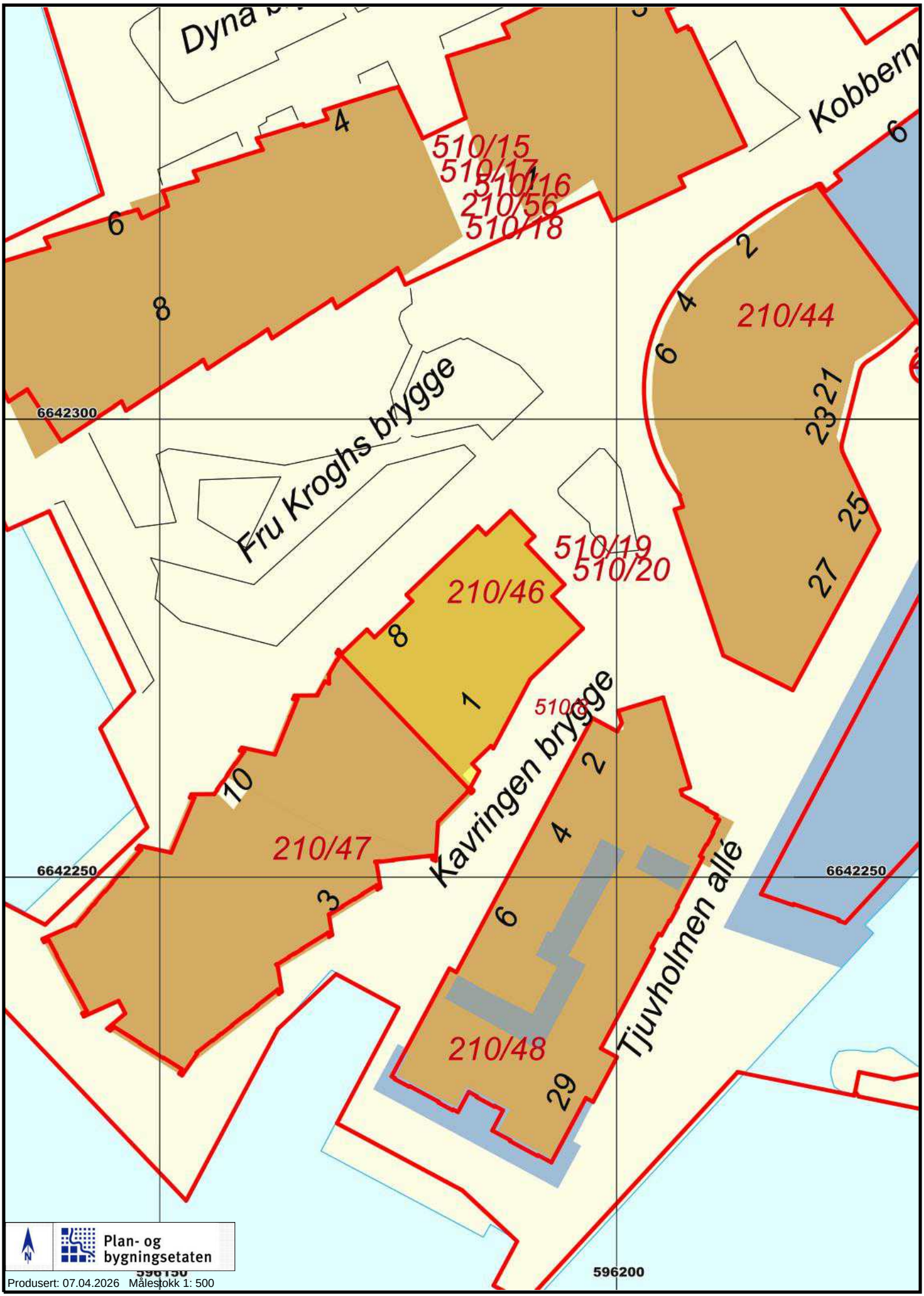
Målestokk= 1: 500.

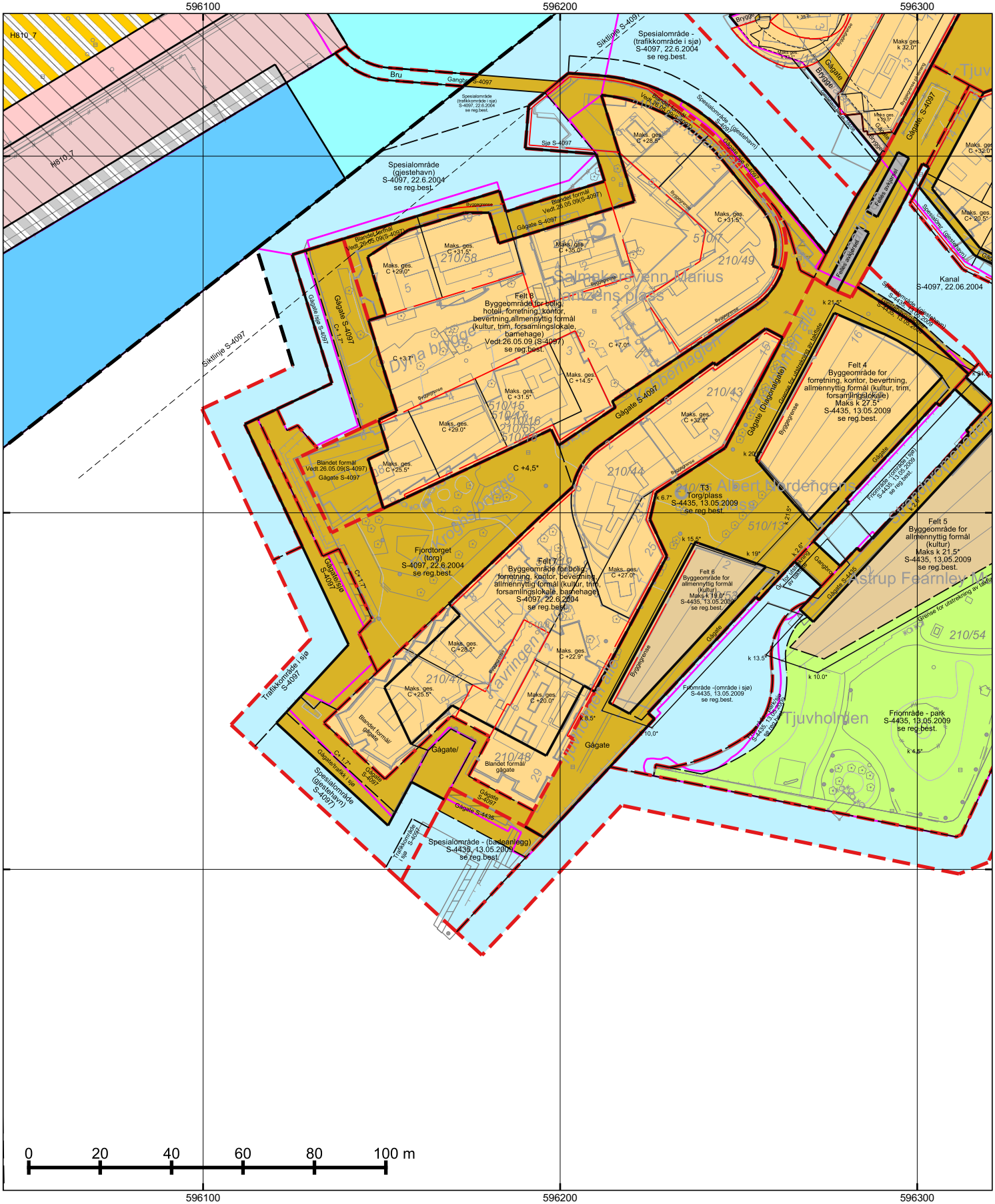
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


Dyna
Kobberm
510/15
510/17
510/16
210/56
510/18
4
6
8
6
2
4
6
210/44
23
21
25
27
6642300
Fru Kroghs brygge
510/19
510/20
210/46
8
1
510/8
10
210/47
3
Kavringen brygge
2
4
6
210/48
29
Tjuvholmen allé
6642250
6642250
Plan- og bygningsetaten
596150
596200
Produsert: 07.04.2026 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: 07.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

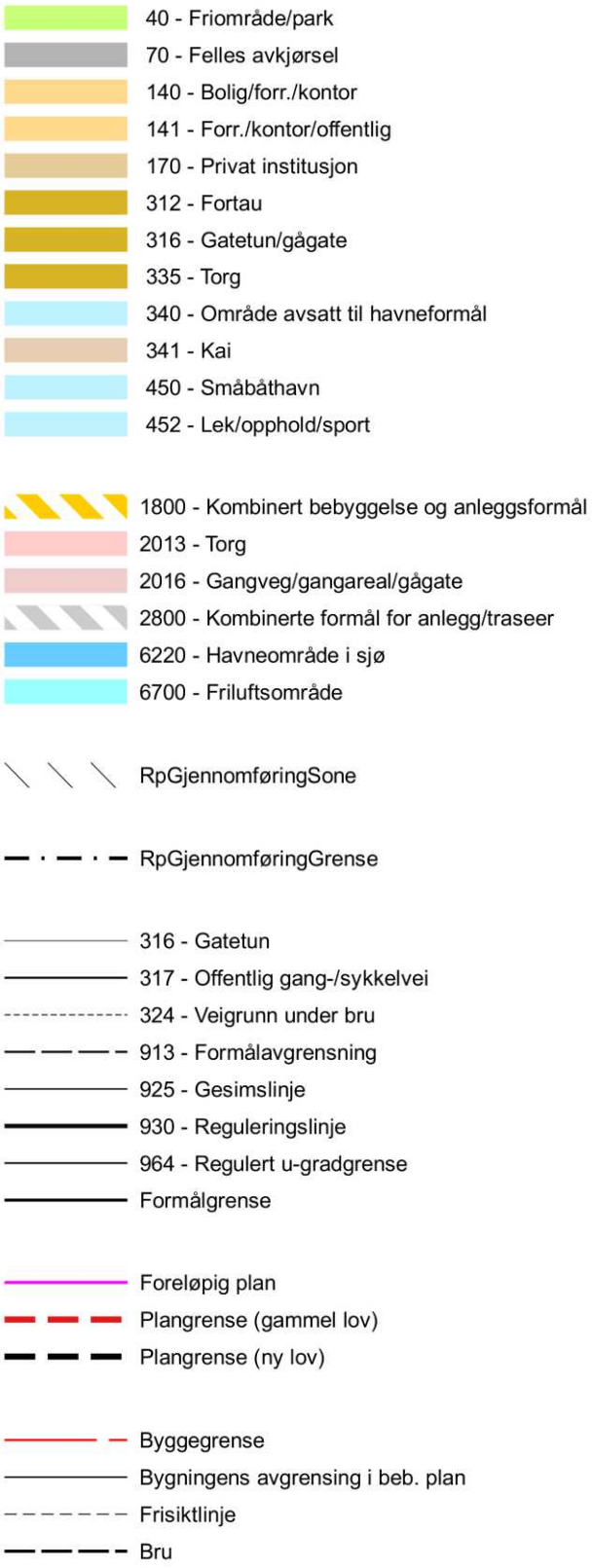
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

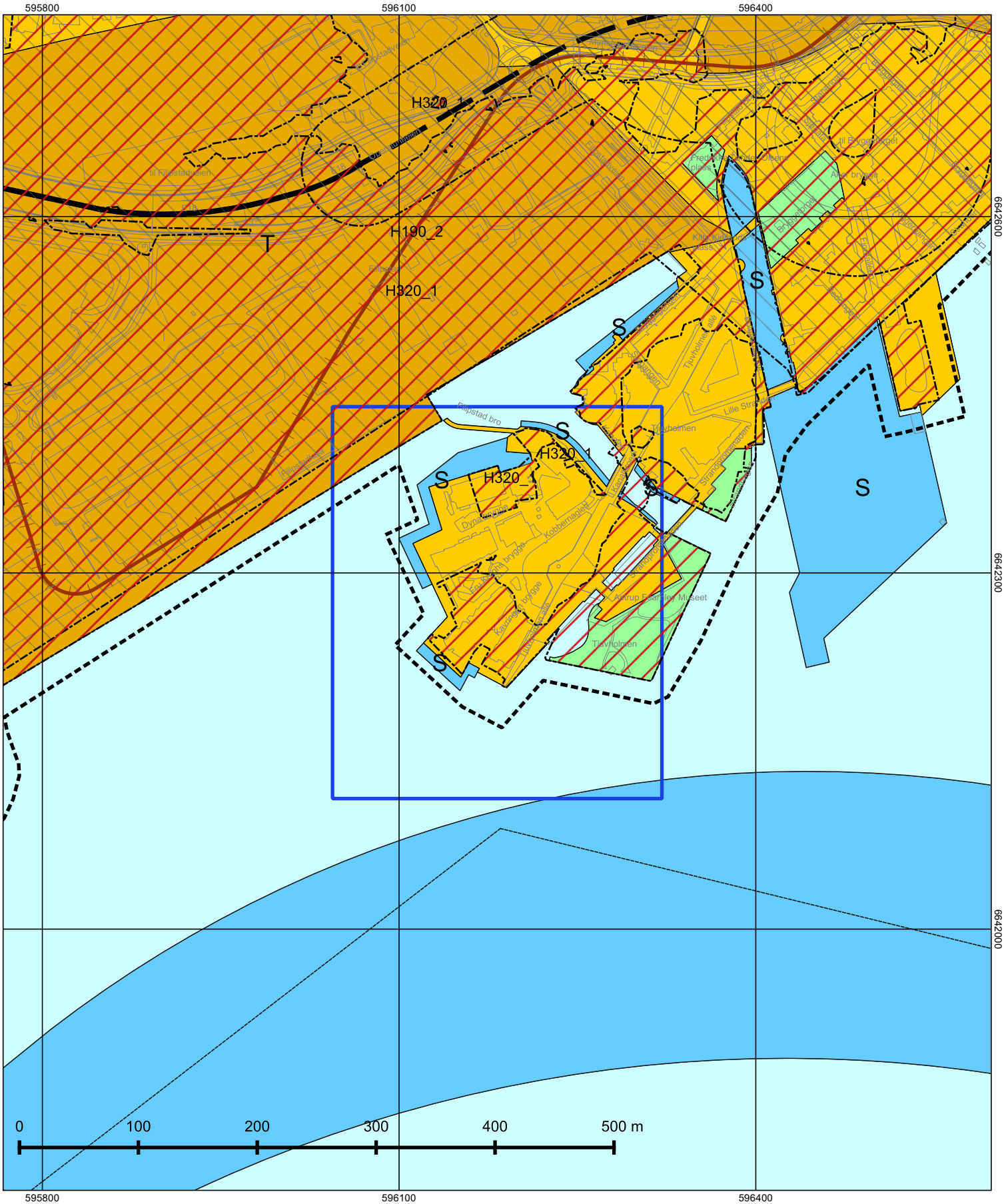
PlottID/Best.nr: 155480/ 86529825
Deres ref.:
Adresse: Kavringen brygge 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 210/46

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155480/86529825
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

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.

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har betalt

lovpliktig innmelding i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 30.03.26
Vår ref.: 4221 / 29
Meglers ref.: 159260209

Boligopplysninger

Seksjon	29	**Bolignr**	H0703
Boligselskap	4221 Sameiet Kavringen Brygge 1- Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen	**Etasje**	7.etg
Adresse	Kavringen brygge 1, 0252 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Dag Storhaug	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 30.03.26: kr 8 176,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Felleskostnader Bolig	8 176	8 176	8 176	8 176	8 176	8 176

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4221 Sameiet Kavringen Brygge 1- Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen (orgnr. 811810142)
Antall enheter	36
Styrets e-post	styretkavringenbrygge1@gmail.com
Styreleder	Knut Varpe (90080354)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 83420319)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	210/46
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 563,00
Formue	kr 27 411,00	**Utgifter**	kr 9,00

Merknader

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 12 A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saksliste

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

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Styrets årsmelding

Styrets årsmelding angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes.

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

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

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

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

Sak 5: Innkomne saker

Det er ikke mottatt innkomne saker til årsmøtet.

Sak 6: Valg av revisor

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

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

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

Styret anbefaler derfor SLM Revisjon AS

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

Sak 7: Personvalg

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

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Bjørn M. Stenslie

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

- Knut Varpe
- Lasse Rix
- Morten Lager

ÅRSMELDING FOR 2024

1. TILLITSVALGTE

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

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

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

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

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

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

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

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

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

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

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

BOLIGPERM

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

HMS

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

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

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

FORSIKRING

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

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

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

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

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

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

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

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

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

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

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

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

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

4. STYRETS ARBEID

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

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

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

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

5. REGNSKAPET FOR 2024

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

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

Inntektene i 2024 var kr 2.731.710.

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

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

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

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

6. BUDSJETT 2025

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

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

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

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 44.686

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

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

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

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

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

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Kavringen Brygge 1/ Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen

Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Sameiet Kavringen Brygge 1/ Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen

Alle belop i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Sameiet Kavringen Brygge 1/ Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen

Alle belop i NOK

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

Sameiet Kavringen Brygge 1/ Fru Kroghs Brygge 8 Tjuvholmen

Bjørn Morten Stenslie
Styrets leder

Morten Alois Lager
Styremedlem

Lasse Rix
Styremedlem

Knut Varpe
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

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

Note 2 Lønns- og personalkostnader

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

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

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

Note 3 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

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

*Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS (Kalt TI) er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen. Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial, som deretter avregnes mot faktiske kostnader pr 31.12 hver år. Kostnaden fra Tjuvholmen Infrastruktur AS blir i sin helhet ført på <TI kostnader>
Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS gir en god oversikt over hvilke kostnader sameiet betaler for. Se vedlegg 2 - Tjuvholmen Infrastruktur AS.

Note 5 Energi og fyring

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

Note 6 Driftskostnader

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

Note 7 Andre driftskostnader

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

*Inventar gjelder innkjøp av hjertestarter.

Note 8 Opptjent egenkapital

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

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

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

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

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

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

Note 10 Arbeidskapital

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

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

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

Vedlegg 2 - Tjuvholmen Infrastruktur AS

Avregning 2024 - Faktisk kostnad

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

4221 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Rix, Lasse	**2025-05-22**

Identifikasjon



Rix, Lasse

Navn	Dato
Lager, Morten Alois	**2025-05-22**

Identifikasjon



Lager, Morten Alois

Navn	Dato
Stenslie, Bjørn Morten	**2025-05-22**

Identifikasjon



Stenslie, Bjørn Morten

Navn	Dato
Varpe, Knut	**2025-05-22**

Identifikasjon



Varpe, Knut

styret.com

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

R e v i s o r e n A S
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

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

Uavhengig revisors beretning

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

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

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

Postboks 13
2010 Strømmen

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

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

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

Strømmen 26. mai 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

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

Tilstede var 8 seksjonseiere, 2 seksjoner representert ved fullmakt.

Totalt var 10 seksjoner representert.

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

SAK 1 **KONSTITUERING**

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSMELDING FOR 2024**

Årsmeldingen vedlagt og tatt til orientering.

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

Regnskapet godkjennes.

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

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

Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag fra styret om at honoraret settes til 90.000,

Honoraret fordeles internt i styret.

Vedtak: Godkjent

SAK 5 **INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag fra styret eller seksjonseiere

SAK 6 **VALG AV REVISOR**

SLM Revisjon AS velges som sameiets nye revisor.

Vedtak: Godkjent

SAK 7 **TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder:

Valgt ble: Bjørn M. Stenslie for 1 år

B) Valg av styremedlemmer:

Valgt ble:

Knut Varpe for 1 år

Lasse Rix for 1 år

Morten Lager for 1 år

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

Møteleder valgt av årsmøtet

Bjørn M. Stenslie

valgt av årsmøtet

Knut Varpe

VEDTEKTER

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

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

Sameiet består av 35 boligseksjoner ("boligseksjonene") og 1 næringsseksjon (butikker, restauranter) ("næringsseksjonen"), i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

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

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

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

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

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

§ 3 Felleskostnader

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

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

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

Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader:

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

§ 5 Styret

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

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

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

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

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

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

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Utleie

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

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i den enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

VEDLEGG 2

Husordensregler

For Sameiet Kavringen Brygge 1/Fru Kroghs Brygge 8

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

1) INNLEDNING

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

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

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

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

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

2) TAKTERRASSE

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

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

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

d) All grilling er forbudt på takterrassen.

3) ANDRE FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) BALKONGER

a) Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned ved vanning av blomster, henges på innsiden av balkongene.

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

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

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

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

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

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

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

5) LEILIGHETER

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

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

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

6) RO OG ORDEN

a) Fra kl. 23:00 til 07:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne både i Kavringen Brygge 1 og omkringliggende gårder på grunn av ekko.

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

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

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

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

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

7) SKILT OG OPPSLAG

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

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

b) Private oppslag ute eller inne er ikke tillatt.

8) ANTENNE

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

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

9) SØPPEL/KILDESORTERING

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

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

c) Ingen gjenstander skal hensettes i søppelrommet.

10) BOD

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

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

11) SYKLER

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

12) DYREHOLD

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

13) GARASJE

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

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

14) PARKERING OG KJØRING

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

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

15) TRYGGHET

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

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

16) MELDEPLIKT

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

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

17) ENDRINGER

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

18) SANKSJONER

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

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

19) UTLEIE

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

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

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

o-O-o

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1931
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 17:00, Nede i garasjen, plan 6..

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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av fremtidig vedlikehold
8. Endring av ordensregler ved tauing
9. Endring av vedtketene § 2 Råderett
10. Forslag om tillegg til vedtektenes § 2, nytt 10. ledd
11. Forslag om tillegg til vedtektenes § 3, nytt 7. ledd
12. Forslag til valg av ny revisor
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

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

Erling Moberg 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. RB 2024 Sameiet Tjuvholmen 510-19.pdf
2. Regnskap 2024.pdf
3. Tabeller.pdf
4. Risikovurdering brann 2025 Brakon.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000. Styreleder honoreres etter godkjente timelister fra styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000. Styreleder honoreres etter godkjente timelister fra styret.

Sak 7

Finansiering av fremtidig vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2023 ble det innkalt nesten kr 1 mill i forbindelse med ekstraordinært vedlikehold i garasjen og tilførselsvei. Dette ble finansiert ved at alle seksjonseiere innbetalte ca kr 10.000 som et engangsbeløp det år.

Styret vil foreslå at man begynner å spare i sameiet til fremtidig vedlikehold for å unngå disse toppene hver gang det kommer større vedlikehold. Sameiet har nå en historikk om i fordeler vedlikeholdet ut på de fem årene sameiet har eksistert på ca kr 200.000,- pr år. Styret foreslår primært at årsmøtet igangsetter slik sparing nå. Alternativet er at man som før innkaller penger det året det er behov for utbedringer. Styret foreslår derfor at årsmøtet tar stilling til følgende forslag til vedtak; Det innkalles et beløp på kr 2.000 pr seksjon som øremerkes vedlikehold. Beløpet forfaller årlig til betaling sammen med faktura for 4 kvartals faktura (1 oktober).

Forslag til vedtak
Det innkalles et beløp på kr 2.000 pr seksjon som øremerkes vedlikehold. Beløpet forfaller årlig til betaling sammen med faktura for 4 kvartals faktura (1 oktober).

Sak 8

Endring av ordensregler ved tauing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sameiets ordensregler må endres som følge av den nye avtalen. Styret foreslår følgende endring av ordensreglene § 20.

Dagens tekst lyder som følger;

§ 20. Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice på tlf. 915 43000 eller www.oslokranbilservice.no for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.

Forslag til endring

Ordlyden i ordensreglenes § 20 foreslås endret til følgende:

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

Forslag til vedtak

Ordensreglene endres som beskrevet i forslaget

Sak 9

Endring av vedtketene § 2 Råderett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Eierskifte av p-plasser er underlagt både retningslinjer i vedtekter, og den urådighet som følger grunnboken for private p-plasser på Tjuvholmen hvor de er knyttet til en boligseksjon.

Teksten i vedtektene kan oppfattes som noe uklare så styret foreslår at det gjøres en endring. Det samme gjelder styrets ansvar for å overholde eierskifter da styret ikke har innsikt i eierskifter av boliger.

Nåværende tekst i vedtektenes § 2 lyder som følger

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

Forslag til revidert tekst i vedtektenes §2:

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. Seksjonseiere som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet boligseksjonen, kan kun overdra sin parkeringsseksjon sammen med boligseksjonen. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekking det er mulig.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

Sak 10

Forslag om tillegg til vedtektenes § 2, nytt 10. ledd

Forslag fremmet av:
Tjuvholmen parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Sak 1: Tillegg vedtektenes § 2, nytt 10. ledd

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Forslag til vedtak:

Tjuvholmen Parkering AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §2, nytt 10. ledd:

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

Forslag til vedtak
Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

Sak 11

Forslag om tillegg til vedtektenes § 3, nytt 7. ledd

Forslag fremmet av:
Tjuvholmen parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Sak 2: Tillegg vedtektenes § 3, nytt 9. ledd

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og for å unngå korreksjoner i ettertid, er det viktig for Tjuvholmen Parkering AS å ha tilgang til sameiets regnskap. TP AS viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive plassene. For å sikre at det det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er

forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå.. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Forslag til vedtak;

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §3, nytt 7. ledd:

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

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

Stemmerettsregler. Forslaget krever tilslutning fra mer enn 2/3 av de fremmøtte for å bli vedtatt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslagsstiller trekker saken og tar den opp igjen i neste årsmøte og at vi i mellomtiden har dialog på eventuelle tilpasninger som måtte være nødvendig.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

Sak 12

Forslag til valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet, Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet.

Styret har innhentet tilbud fra Ernst & Young AS, SLM Revisjon AS og BDO AS. Ernst & Young har en samarbeidsavtale OBOS, og deres tilbud var det mest konkurransedyktige. Den årlige kostnaden for Ernest & Young vil være kr 6.120 inkl. mva. og en oppstartskostnad første året på kr 375.

Kostnaden for revisjon fra Revisoren AS var kr 11.000 for regnskapsåret 2023.

Forslag til vedtak

Ernst & Young AS velges som ny revisor

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det ble sendt ut forespørsel om kandidater til styret. Valgkomiteen har ikke mottatt noen henvendelser og har derfor selv kontaktet de sittende styremedlemmene som har bekreftet at de kan stille til gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Erling Moberg
  Valgkomiteens innstilling

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

- Svein Riise
  Valgkomiteens innstilling

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

- Svein Riise.
  Valgkomiteens innstilling

Styrets årsrapport

Sameiet har i 2024 vært i ordinær drift. Ordinært årsmøte ble avholdt den 21 mai 2024.

Styret har i 2024 arbeidet med løpende administrative oppgaver, herunder oppfølging av leveranser fra Tjuvholmen Drift og arbeid opp mot Parkeringsutvalget (PU). Vi har har byttet til ny kjøreport våren 2024.

Vi har fullført overgangen til ledlys i bodanlegget. Fra før av har vi byttet til ledlys også i kjørebanen. Utskiftningen har redusert strømforbruket med nesten 40% i sameiet i forhold til året før.

Det ble gjennomført vedlikeholdsarbeider på dekke både i felles utkjøring og inne i vår garasje i 2023. Det er ikke planlagt noen konkrete vedlikeholdsprosjekter nå, men det vil bli behov for nye vedlikeholdsprosjekter om noen år.

Det er også i 2024 gjennomført vedlikeholdsarbeider i adkomstveien inn til Tjuvholmen, blant annet med overflatebehandling av kjørebanen inne på Holmen.

Med erfaringen vi fikk fra vedlikeholdet i 2023 som beløp seg til ca kr 1.000.000, så vil dette gjenta seg om noen år på grunn av normal bruk og slitasje. Styret vil derfor komme med forslag til årsmøtet om å ta beslutning om hvordan sameiet skal forberede seg på slike utgifter. Se styrets forslag under innmeldte saker.

Styret har avholdt fem styremøter siden forrige årsmøte, samt flere arbeidsmøter. Styret har vært fulltallig i alle møter som har vært avholdt i lokalene til Tjuvholmen Drift AS. I tillegg har styremedlem Svein Riise deltatt på 4 møter i Parkeringsutvalget (PU) som representant for vårt sameie. Sameiet har innleid styreleder som lønnes etter medgått tid.

Historikken for timeforbruket ligger i vedlegg.

Vi har styremail (tjuvholmen51019@styrerommet.no) og styret legger ut relevant informasjon og nyheter på Vibbo hvor man også kan kommunisere med styret. Det er svært lite spørsmål til styret og vi tolker det som at informasjonsflyten fra styret ut til seksjonseierne er tilfredstillende.

OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen for sameiet.

Tjuvholmen Infrastruktur AS

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

Eiere av TI er: Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder frem til desember 2023 var Johanne Kirkerud (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter §3 og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF)

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Parkeringsutvalget har en stemmerett i Brukerforum som begrenser seg til saker hvor PU skal være med å dekke kostnadene. Stemmeretten fastsettes etter andel av den totale kostnaden, dog således at Parkeringsutvalgets stemmerett er begrenset til 10% av de avgitte stemmene Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem

TI Kontaktutvalg (KU)

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

Parkeringsutvalget (PU)

Parkeringsutvalget består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene. PU har også stemmerett på møter i TI brukerforum. Styremedlem Svein Riise og Erling Moberg har vært representant fra vårt sameie i sekretariatet i PU. Erling Moberg er også sekretær i PU.

Sameiet Tjuvholmen 510-7

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

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

Det er etablert kostnadsfordelingsprinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeler en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebaner. Kostnadene fordeles både TI og parkeringssameiene på Holmen etter fordelingsbrøker godkjent av styrene i alle parkeringssameiene.

Drift og vaktmestertjenester - Tjuvholmen Drift AS

Tjuvholmen Drift AS («TD») følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar.

Parkeringssystem

Parkeringshuset på Tjuvholmen benytter skiltgjenkjenning i forbindelse med den kommersielle parkeringen. Ved innkjøring blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay/onepark. Skiltet blir registrert på nytt ved innkjøring i Sameiet for å unngå at det blir registrert noen avgiftsbelagt parkering. Denne funksjonaliteten kan også benyttes til automatisk åpning av porten inn til sameiet fremfor bruk av brikke. Dette fordrer imidlertid at bilens skilt blir registrert i seksjonseiers Autopay-profil.

Profil og tilgang til løsningen tildeles av styret og knyttes til p-plass og eierens mailadresse. Fordelen med denne løsningen er at porten åpnes automatisk når man kjører opp mot den fremfor å benytte adkomstbrikke.

Bestilling av adkomstbrikker til garasjen gjøres som vanlig via www.boligperm.no. Det er bare eiere som har tilgang til tjenesten med skiltgjenkjenning – leietakere må bruke brikker som før.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via www.boligperm.no. Denne informasjonen kan man også finne inne på Vibbo under Teamer.

Ladeanlegg for elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å knytte seg til anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør for å gjøre dette (kontaktinfo finner du på Vibbo.no)

Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt via sameiets valgte leverandør. Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er nylig gjennomført årlig kontroll av hele anlegget inkludert ladere og det ble ikke påvist feil eller mangler.

Pris pr. kwh for lading fastsettes av styret som følger med på strømprisene og vil justere pris på lading i takt med markedet. Sameiet har avtale med Fjordkraft med spotpriser i en flåteavtale under Newsec i likhet med de øvrige parkeringssameiene på Tjuvholmen. Det koster kr 59,- pr måned å ha en aktivert lader. I tillegg påløper strømutgifter til lading.

Ladeprisen p.t er kr 2,0 pr kwh. Styret vurderer fortløpende om prisen skal justeres opp eller ned basert på markedsprisene på strøm. Se vedlegg for oversikt over inntekter og utgifter knyttet til el-bil ladingen.

I august 2024 mottok sameiet oppsigelse fra MER som administrerte ladeanlegget vårt. Etter anbudsrunde i regi av PU valgte både vi og alle andre parkeringssameier på Tjuvholmen Wattif som ny leverandør. I hovedsak er den nye avtalen inngått på like vilkår som vi tidligere hadde med MER.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at vi i anbudskonkurransen kunne konstatere at ingen av tilbyderne av tjenesten tjener penger på leveransen. Vi har allerede sett at konkurrenter har satt opp prisen betydelig (ca 50%) på tilsvarende tjenester som vi får hos oss. Vi må derfor regne med økte priser på disse tjenestene fremover. For tiden betaler man kr 59,- pr måned for en aktiv lader i tillegg til eget forbruk (som p.t belastes med kr 2 pr kwh).

Gamle ladere

Det er 3 seksjoner som fortsatt er tilknyttet det faste strømnettet med vanlig stikkontakt (Schuko) eller tidligere ladeboks med mulighet til ladning av el-bil/hybridbil. Vanlige stikkontakter er ikke lenger tillatt brukt til ladning av el-bil/hybridbil. Kostnader for løpende kontroll av ladere og stikkontakter blir belastet seksjonseier som bruker denne løsningen. Styret har etablert strømmåler til måling av forbruket på den enkelte enhet, for å følge opp følge og belaste for faktisk forbruket.

Omsetning av garasjeplasser

Vedtektenes § 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. Man kan enten selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre boligseksjonseiere i det boligsameiet man tilhører – **ingen andre**.

De som fikk bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet leiligheten kan kun overdra sin andel i forbindelse med salg av leiligheten, fordi boliglovgivningen krever at en boenhet skal ha en bod utenfor leiligheten på minimum 5 kvadratmeter.

Taueavtale

Sameiet var frem til 31.12.2024 tilknyttet en avtale med Oslo Kranbilservice som man kunne ringe dersom uvedkommende har parkert på din plass. Nye parkeringsforskrifter er betydelig innskjerpet og leverandøren

har derfor sagt opp avtalen med oss. Kortversjonen og begrunnelsen er at det har blitt vesentlig verre å få innkrevd kontroll- og borttauingsavgift enn tidligere.

Styret har derfor i samråd med øvrige parkeringssameier i Parkeringsutvalget å tilknytte oss en ny avtale. Nærmere info om dette vil bli distribuert etter årsmøtet.

Boder

Det er 35 seksjoner som har boder i bakkant av sin parkeringsplass. Vi minner om at det **IKKE** må lagres propanholdere/eksplosjonsfarlig væske i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene og at det generelt ikke er anledning til å montere faste installasjoner, f.eks. sykkel- eller kajakkstativ ol eller borre i vegg, gulv og tak.

Tvister

Sameiet er ikke involvert i noen tvister.

Ordensregler

Styret minner om sameiets ordensregler som finnes på Vibbo. Det er svært få brudd på ordensreglene i sameiet.

Innbrudd og overvåkning

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd og det er gledelig. Garasjen utenfor vår port er kameraovervåket.

Brannsikkerhet

Det ble gjennomført en brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget på Holmen, inkludert vårt sameie i 2020. Bilparken i Norge har endret seg de siste 5 årene med et stort antall elbiler i parkeringsanlegget, og sameiet har installert et nytt ladeanlegg med et stort antall ladepunkter. Denne risikovurderingen er nå gjentatt pånytt i februar 2025 og hele rapporten følger vedlagt innkallingen.

I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr. Styret vil følge anbefalinger i rapporten Øvrige avvik følges opp og utbedres fortløpende og i samarbeid med de øvrige parkeringssameiene.

Forsikring - Gjensidige

Vi er en del av en hovedavtale inngått mellom Gjensidige og Sameiet Tjuvholmen 510-7 som viderefakturerer de øvrige garasjesameiene på Tjuvholmen. Egenandel ved forsikringssaker er kr 25.000,-. Ønsker du å melde inn en forsikringssak så meld det til styremailen. Også selve ladeboksene i det nye anlegget er forsikret. Polisenummeret er 90112501.

Kommentarer til årsregnskap 2024

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført fra balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2024 viser et resultat på - kr 160.437.-

Inntekter

Driftsinntekter var på kr 947.963 inkludert ladeinntekter fra elbil. Budsjetterte inntekter var kr 1.069.600. Forskjellen skyldes lavere innkrevde ladeinntekter med kr 30.000 og at budsjetterte inntekter ikke fullt ut ble utfakturert.

Kostnader

Driftskostnadene var til sammen kr 1.121.364. Av dette utgjorde ekstraordinært vedlikehold kr 102.250 (kjøreporten). Resterende kostnader var kr 1.019.114,-.

Driftskostnadene var litt lavere enn budsjettert (1.047.000) og skyldes blant annet lavere kostnader enn budsjettert til vår andel i sameiet Tjuvholmen 510-7.

Resultat

Årets resultat på – kr 160.437 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot

egenkapital.

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

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

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under notene.

Budsjett 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2025. Budsjettet ligger vedlagt til orientering.

Oversikten er basert på en økning av felleskostnader som ble gjennomført med 11% fra 1.1.2025.

Seksjonseiere med gammelt strøm- og ladeuttak blir fakturert a-konto med kr 250,- pr måned i 2025 og halvårlig avregning.

Oslo, 20.4.2025

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen 510-19

R e v i s o r e n A S
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-19 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 160.437. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

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

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

Postboks 13
2010 Strømmen
Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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

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

Strømmen 28. april 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19
ORG.NR. 922 891 214, KUNDENR. 1931

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	877 655	1 975 776	979 600	1 041 000
Ladeinntekter EL-bil		70 308	82 342	90 000	60 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**947 963**	**2 058 153**	**1 069 600**	**1 101 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 959	-28 833	0	-30 000
Styrehonorar	4	-212 475	-204 500	-190 000	-205 000
Revisjonshonorar	5	-11 625	-11 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-41 065	-39 000	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	6	-7 415	-5 500	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-151 983	-40 644	-40 000	-125 500
Forsikringer		0	0	-50 000	-60 000
Sameiet Tjuvholmen 510-7		-254 780	-1 265 583	-480 000	-379 000
Tjuvholmen Infrastruktur AS		-191 108	0	0	0
Tjuvholmen Drift AS		-81 364	-86 251	-95 000	-70 000
Energi/fyring	8	-84 790	-112 513	-90 000	-95 000
Andre driftskostnader	9	-54 800	-46 913	-35 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 121 364**	**-1 840 738**	**-1 047 000**	**-1 093 500**
DRIFTSRESULTAT		**-173 401**	**217 415**	**22 600**	**7 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 964	6 287	0	5 000
Finanskostnader		0	-384	0	-400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 964**	**5 903**	**0**	**4 600**
ÅRSRESULTAT		**-160 437**	**223 318**	**22 600**	**12 100**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	223 318		
Fra opptjent egenkapital		-160 437	0		

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19
ORG.NR. 922 891 214, KUNDENR. 1931

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 743	-1 037
Forskuddsbetalte kostnader		64 203	50 913
Andre kortsiktige fordringer	11	48 817	0
Driftskonto OBOS-banken		90 513	382 347
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 181	0
Sparekonto OBOS-banken		313 839	202 515
SUM OMLØPSMIDLER		**537 296**	**634 738**
SUM EIENDELER		**537 296**	**634 738**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		357 725	518 163
SUM EGENKAPITAL		**357 725**	**518 163**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 669	20 474
Leverandørgjeld		10 525	41 505
Skyldige offentlige avgifter	12	30 844	6 747
Annen kortsiktig gjeld	13	107 533	47 850
SUM KORTSIKTIG GJELD		**179 571**	**116 576**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**537 296**	**634 738**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-19

Erling Moberg Svenn Torgersen Svein Riise

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	847 168
Bodleie	37 080
Strøm motorvarmere	18 000
For mye akonto innbetalt 2023	-24 593
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**877 655**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 959
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 959**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 212 475.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 415
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 415**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-49 733
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-151 983**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-17 500
Andre fyringskostnader	-67 289
SUM ENERGI / FYRING	**-84 790**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-25 180
Annet driftsmateriale	-773
Renhold ved firmaer	-24 123
Andre fremmede tjenester	-59
Andre kontorkostnader	-1 632
Bank- og kortgebyr	-3 033
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-54 800**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 614
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	350
SUM FINANSINNTEKTER	**12 964**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	48 817
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**48 817**

NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-14 181
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 663
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-30 844**

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-107 533
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-107 533**

Timeforbruk – styreleder

År	Timer totalt	Timer per måned
2020	74,5	6
2021	87,5	7
2022	110	9
2023	133	11
2024	113	9

Oversikt over inntekter og kostnader til ladeanlegg

	2020	2021	2022	2023	2024
Forbruk ladestrøm		39 562	46 862	74 399	67 289
Årlig sjekk av ladere		3 750	5 688	3 750	7 254
Styrets administrasjon		9 250	9 250	9 250	7 975
Sum kostnader elbilregnskap		52 562	61 800	87 399	82 518
Innkrevd fra elbilbrukere		33 507	114 765	82 342	70 308
Skyldig/til gode elbilstrøm		19 055	52 966	5 057	12 210
Akkumulert skyldig/til gode		19 055	33 911	28 854	16 644

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

Organisasjonsnummer: 922891214
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 17:00, Nede i garasjen, plan 6..

Antall stemmeberettigede som deltok: 40
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Erling Moberg 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble Svenn Torgersen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000. Styreleder honoreres etter godkjente timelister fra styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 45 000. Styreleder honoreres etter godkjente timelister fra styret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Finansiering av fremtidig vedlikehold

I 2023 ble det innkalt nesten kr 1 mill i forbindelse med ekstraordinært vedlikehold i garasjen og tilførselsvei. Dette ble finansiert ved at alle seksjonseiere innbetalte ca kr 10.000 som et engangsbeløp det år.

Styret vil foreslå at man begynner å spare i sameiet til fremtidig vedlikehold for å unngå disse toppene hver gang det kommer større vedlikehold. Sameiet har nå en historikk om i fordeler vedlikeholdet ut på de fem årene sameiet har eksistert på ca kr 200.000,- pr år. Styret foreslår primært at årsmøtet igangsetter slik sparing nå. Alternativet er at man som før innkaller penger det året det er behov for utbedringer. Styret foreslår derfor at årsmøtet tar stilling til følgende forslag til vedtak; Det innkalles et beløp på kr 2.000 pr seksjon som øremerkes vedlikehold. Beløpet forfaller årlig til betaling sammen med faktura for 4 kvartals faktura (1 oktober).

> **Forslag til vedtak:**
> Det innkalles et beløp på kr 2.000 pr seksjon som øremerkes vedlikehold. Beløpet forfaller årlig til betaling sammen med faktura for 4 kvartals faktura (1 oktober).
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av ordensregler ved tauing

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

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

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

Sameiets ordensregler må endres som følge av den nye avtalen. Styret foreslår følgende endring av ordensreglene § 20.

Dagens tekst lyder som følger;

§ 20. Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice på tlf. 915 43000 eller www.oslokranbilservice.no for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.

Forslag til endring

Ordlyden i ordensreglenes § 20 foreslås endret til følgende:

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ordensreglene endres som beskrevet i forslaget
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Endring av vedtketene § 2 Råderett

Eierskifte av p-plasser er underlagt både retningslinjer i vedtekter, og den urådighet som følger grunnboken for private p-plasser på Tjuvholmen hvor de er knyttet til en boligseksjon.

Teksten i vedtektene kan oppfattes som noe uklare så styret foreslår at det gjøres en endring. Det samme gjelder styrets ansvar for å overholde eierskifter da styret ikke har innsikt i eierskifter av boliger.

Nåværende tekst i vedtektenes § 2 lyder som følger

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

Forslag til revidert tekst i vedtektenes §2:

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. Seksjonseiere som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet boligseksjonen, kan kun overdra sin parkeringsseksjon sammen med boligseksjonen. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekking det er mulig.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

✓ Vedtatt.

10. Forslag om tillegg til vedtektenes § 2, nytt 10. ledd

Fremmet av: Tjuvholmen parkering

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

Sak 1: Tillegg vedtektenes § 2, nytt 10. ledd

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Forslag til vedtak:

Tjuvholmen Parkering AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §2, nytt 10. ledd:

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

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

✓ Vedtatt.

11. Forslag om tillegg til vedtektenes § 3, nytt 7. ledd

Fremmet av: Tjuvholmen parkering

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

Sak 2: Tillegg vedtektenes § 3, nytt 9. ledd

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

Forslag til vedtak;

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §3, nytt 7. ledd:

«Tjuvholmen Parkering AS har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Tjuvholmen Parkering AS plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel

inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.

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

Stemmerettsregler. Forslaget krever tilslutning fra mer enn 2/3 av de fremmøtte for å bli vedtatt.

Styrets innstilling
Styret foreslår at forslagsstiller trekker saken og tar den opp igjen i neste årsmøte og at vi i mellomtiden har dialog på eventuelle tilpasninger som måtte være nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres som beskrevet i forslaget
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Forslag til valg av ny revisor

Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet, Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet.

Styret har innhentet tilbud fra Ernst & Young AS, SLM Revisjon AS og BDO AS. Ernst & Young har en samarbeidsavtale OBOS, og deres tilbud var det mest konkurransedyktige. Den årlige kostnaden for Ernest & Young vil være kr 6.120 inkl. mva. og en oppstartskostnad første året på kr 375.

Kostnaden for revisjon fra Revisoren AS var kr 11.000 for regnskapsåret 2023.

> **Forslag til vedtak:**
> Ernst & Young AS velges som ny revisor
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det ble sendt ut forespørsel om kandidater til styret. Valgkomiteen har ikke mottatt noen henvendelser og har derfor selv kontaktet de sittende styremedlemmene som har bekreftet at de kan stille til gjenvalg.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Erling Moberg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Erling Moberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Svein Riise

Valgt ved akklamasjon
Følgende stilte til valg:
Svein Riise

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Riise.

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Svein Riise.

Sameiet Tjuvholmen 510/19

VEDTEKTER

Vedtatt på ekstraord. konstituerende årsmøte 6. februar 2019.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner, bakgrunn

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen 510/19 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen:

gnr. 510 bnr. 19 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 112 næringsseksjoner, i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt med lik andel på hver uavhengig av areal. Seksjonene består av parkeringsplasser, lagerarealer m.v. Seksjon 59-68, 71-102 og 105-112 har i tillegg til parkeringsplass bod – eller plass for bod - i tilknytning til sin seksjon. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

Eiendommen har tinglyst rett til kjøreatkomst over gnr. 510 bnr. 1 og bnr. 7 i Oslo. Herav følger også plikt til å dekke forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av atkomstarealene på annen eiendom, herunder plikt til å dekke andel av kostnader til reparasjoner, fornyelser m.v.

Det er tinglyst rettigheter til parkeringsplasser, boder og sykkelparkeringsplasser på Eiendommen.

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

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

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

Eiere av seksjoner som driver utleie av parkeringsplasser på sine seksjoner har tidsubegrenset rett til for egen kostnad å gjennomføre alle tiltak som til enhver tid måtte være nødvendige for utleien, som f.eks. å sette opp, flytte og ha stående gjerder, porter, bommer, eventuelle andre atkomstinnretninger, kortautomater, betalingsautomater o.l. på fellesarealene. Det skal ikke betales noe vederlag for disse

rettighetene, men de angitte seksjonseierne skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for bruksrettsarealet med innretninger. I vedlikeholdsansvaret inngår også ansvaret for eventuelle utskiftninger. Det skal etableres ordninger som sikrer at eierne av de øvrige seksjonene får tilgang til sine seksjoner uten å måtte betale parkeringsavgift. Dersom utleien avsluttes, skal vedkommende seksjonseier/seksjonseiere for egen kostnad fjerne tiltakene og sette fellesarealene tilbake til sin opprinnelige stand, med mindre Sameiet ønsker å overta tiltakene. Disse skal i så fall overtas av Sameiet vederlagsfritt.

Seksjonseiere som har to seksjoner ved siden av hverandre innenfor betongskilleveggene, har en tidsubegrenset rett til å sette opp port på sine seksjoner ut mot fellesarealet, forutsatt at porten ikke er til hinder for at hver av de to seksjonene beholder atkomsten mot fellesarealet og forutsatt at slik port ikke er i strid med brannkravene og andre offentlige krav for Eiendommen. Rettighetshaverne besørger og bekoster installering av porten og innhenter de offentlige tillatelser for dette som måtte være nødvendige. Alle drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder utskiftningskostnader og kostnader til eventuelt å fjerne porten, dekkes av rettighetshaver som eier av porten.

Eierne av seksjon 53-64 har tidsubegrenset og eksklusiv bruksrett til den del av fellesarealet som utgjør arealet mellom disse seksjonene. Det skal ikke ytes noe vederlag for bruksretten, men de angitte seksjonseierne skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for bruksrettsarealet, inklusive porten. I vedlikeholdsansvaret for porten inngår også ansvaret for eventuell hel eller delvis utskiftning av denne. Bruksrettshaverne kan frafalle bruksretten forutsatt at samtlige bruksrettshavere er enige om det. Dersom bruksretten frafalles, blir bruksrettsområdet vanlig fellesareal som driftes og vedlikeholdes av sameiet. Sameiet tar stilling til om porten da skal fjernes, for bruksrettshavernes kostnad. Hvis sameiet ikke har fremsatt krav om fjerning av porten innen tre uker etter at bruksretten ble frafalt, har sameiet overtatt ansvaret for alle kostnader knyttet til den, herunder kostnader til eventuell fjerning på et senere tidspunkt.

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

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

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader anses også Eiendommens forholdsmessige andel av kostnadene til felles infrastruktur, uavhengig av om disse faktureres via Tjuvholmen Infrastruktur AS eller av annen instans (som f.eks. et veilag).

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Rengjøringskostnader for atkomstarealene på og utenfor Eiendommen dekkes av seksjonseierne med lik andel på hver. Seksjonseier som driver utleie av parkeringsplasser, jf § 2 fjerde ledd, har rett til å foreta rengjøringer i tillegg til dem som gjennomføres av Sameiet, mot å dekke samtlige kostnader for slike rengjøringer.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseierne etter målt forbruk. Eiere av el-bilplasser skal dekke installeringskostnadene for el-bilstikk og for særskilte målere, i den utstrekning det er krav til dette.

Seksjoner som har bod – eller plass for bod - tilknyttet sin eierseksjon skal belastes 10% mer i felleskostnader enn seksjoner som ikke har bod i tilknytning til seksjonen.

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

§ 4 Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Vedlikehold av elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3-5 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Årsmøtet kan velge varamedlemmer til styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal også behandle overdragelser og påse at omsetningsbegrensningene overholdes, jf § 2 tredje ledd.

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele prokura.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier skal sørge for at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte kontakt opplysninger om seksjonseieren, herunder korrekt e-postadresse.

I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk. Eventuelle endring av bestemmelsene i vedtektenes § 2 tredje ledd krever enstemmighet blant seksjonseierne. Eventuell endring av vedtektene § 2 fjerde-sjette ledd krever tilslutning fra eierne av de aktuelle seksjonene.

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det kan besluttes med to tredjedels flertall på årsmøtet at forretningsføreravtalen skal gjøres uoppsigelig fra sameiets side, dog ikke for mer enn 5 år fra inngåelsen av avtalen.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av porter og inngangsdører, endring av farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggets/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen. Det kreves også forutgående godkjenning av styret. Etableringer eller endringer etter § 2 fjerde ledd krever ikke styregodkjennelse.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle styret om de bygningsmessige endringer som foretas i de enkelte seksjonene, slik at styret til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for Eiendommen. Dette gjelder også for etableringer eller endringer etter § 2 fjerde-femte ledd. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som styret eller forretningsfører måtte be om.

Det skal ikke under noen omstendighet borres hull i dekket av fare for hull på membran.

§ 10 Særlige regler vedrørende fellesarealer

Inngangspartier, porter, kjørebaner og øvrige fellesarealer vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at

vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§ 12

Særlige bestemmelser

Seksjon 53-64 har etablert og godkjent rett til egen garasjeport foran sine respektive plasser. Det påhviler de ovennevnte seksjoner selv å ivareta brannsikkerheten innenfor seksjonene herunder funksjonskrav tilknyttet sprinkleranlegg. Seksjonene plikter å gi sameiet adgang til service på felles infrastruktur som er montert innenfor seksjonene.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Bilag 1 til vedtektene Sameiet Tjuvholmen 510-19

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1		11	N	1		21	N	1	
2	N	1		12	N	1		22	N	1	
3	N	1		13	N	1		23	N	1	
4	N	1		14	N	1		24	N	1	
5	N	1		15	N	1		25	N	1	
6	N	1		16	N	1		26	N	1	
7	N	1		17	N	1		27	N	1	
8	N	1		18	N	1		28	N	1	
9	N	1		19	N	1		29	N	1	
10	N	1		20	N	1		30	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
31	N	1		41	N	1		51	N	1	
32	N	1		42	N	1		52	N	1	
33	N	1		43	N	1		53	N	1	
34	N	1		44	N	1		54	N	1	
35	N	1		45	N	1		55	N	1	
36	N	1		46	N	1		56	N	1	
37	N	1		47	N	1		57	N	1	
38	N	1		48	N	1		58	N	1	
39	N	1		49	N	1		59	N	1	
40	N	1		50	N	1		60	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	N	1		71	N	1		81	N	1	
62	N	1		72	N	1		82	N	1	
63	N	1		73	N	1		83	N	1	
64	N	1		74	N	1		84	N	1	
65	N	1		75	N	1		85	N	1	
66	N	1		76	N	1		86	N	1	
67	N	1		77	N	1		87	N	1	
68	N	1		78	N	1		88	N	1	
69	N	1		79	N	1		89	N	1	
70	N	1		80	N	1		90	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
91	N	1		101	N	1		111	N	1	
92	N	1		102	N	1		112	N	1	
93	N	1		103	N	1					
94	N	1		104	N	1					
95	N	1		105	N	1					
96	N	1		106	N	1					
97	N	1		107	N	1					
98	N	1		108	N	1					
99	N	1		109	N	1					
100	N	1		110	N	1					
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		2	
SUM BRØK (TELLERE)		112		=NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

1. Ordensreglene fastsettes av årsmøtet i sameiet og er hjemlet i sameiets vedtekter. Seksjonseier, bruksrettshaver og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Eier av plass er uansett ansvarlig for de som disponerer og bruker en plass.

2. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, bruksrettshavere, de som leier plass og gjester til beboere.

3. All parkering skjer på egen risiko.

4. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning. Det er ikke tillatt at det som står parkert på plassen går utenfor den oppmerkede plass i bredden ut mot tilstøtende plass eller stikker mer enn 40 cm utenfor oppmerket plass mot kjørebanen.

5. Det er ikke anledning til montere bolter eller annet festeutstyr som krever boring i gulv, vegger eller himling unntatt forsvarlig oppheng av ladekabler. Det er heller ikke tillatt å benytte bygningstekniske installasjoner som oppheng for kroker, hyller, stativer eller lignende.

6. Styret har rett til å kreve at plassen frigjøres for påkrevde reparasjonsarbeider, vedlikehold og innstallering av felles infrastruktur besluttet av årsmøtet i sameiet.

   Dette inkluderer periodisk renhold. Ved periodisk renhold skal kravet om frigjøring varsles mist 2 uker på forhånd og ikke gjelde for mer enn én dag av gangen. Dersom plassen ikke frigjøres for renhold skal seksjonseieren sørge for at den blir rengjort etter samme standard innen 2 uker. Dersom det ikke gjøres kan styret rekvirere rengjøring på eiers bekostning.

7. Det er ikke anledning til å parkere avskiltede biler på parkeringsplasser i garasjeanlegget uten skriftlig tillatelse fra styret som skal ligge lett synlig i kjøretøyets frontrute. Hensatte eller uregistrerte biler vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

8. Det er ikke tillatt å sette opp oppslag om utleie av parkeringsplass i anlegget. Gjør dette på sameiets sider eller annonser det i elektroniske media. Oppslag i garasjeanlegget vil umiddelbart bli fjernet og vaktmesterregning for dette sendt seksjonseier.

9. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget. Alle gjenstander som hensettes i garasjeanlegget fjernes umiddelbart for eiers regning og uten varsel. Dette gjelder eksempelvis hjul, kjettinger, spylervæske, oljer etc.

10. Alle parkeringsplasser skal være rene og ryddige. Seksjonseiere henstilles til å kaste søppel fra boder og biler i sitt eget husholdningsavfall da oppsatte søppelbøtter har begrenset kapasitet.

11. Det er ikke anledning til å benytte gass-drevne kjøretøyer i parkeringsanlegget og maksimal høyde er 210 cm inkl. takboks og takstativ e.l. ved kjøring i parkeringsanleggene på Odden og Holmen.

12. Det skal tas hensyn ved kjøring og all skilting skal respekteres inklusive oppmerkede fotgjengerfelt. Dette gjelder både i parkeringsanleggene, nedkjøringer, kjøreveien mellom Odden og Holmen samt eventuell kjøring på bakkeplan.

13. Bruk av strøm/strømuttak som tilhører sameiet forutsetter forutgående skriftlig avtale med sameiet. De som har behov for stikkontakt kan bestille/bytte til lader med stikk.

14. Ladepunkter for elbil skal kun etableres på sameiets felles elbil-ladeinfrastruktur. Nytt ladepunkt med ladeboks/bytte av ladeboks skal bestilles gjennom styret eller slik styret anviser og innenfor de regler og begrensninger som er satt gjennom den til enhver tid gjeldende avtale mellom sameiet og leverandør av ladeinfrastruktur og ladetjenester (som f.eks. kompatibel ladeboks, fakturering, brukerstøtte, overvåkning). Styret, eller den som drifter anlegget på styrets vegne, kan uten varsel stenge av et ladepunkt som ikke brukes i tråd med regler og forskrifter, er skadet eller der kontroller avdekker feil eller mangler; eller der rettidig betaling for bruk mangler.

15. Alle boder må av branntekniske årsaker ha åpent innsyn i øvre del av vegg-arealet og boder får ikke overstige 10 m^2. Etablering av boder skal godkjennes av styret.

16. Etablering av garasjeporter og garasjekonstruksjoner kan bare gjøres i tråd med hjemmelen i vedtektene og må godkjennes av styret. Respektive seksjonseier må for egen regning innhente nødvendige godkjennelser og bekoste eventuelle tilpasninger av sprinkelanlegg mm.

17. Det er forbudt å hensette motorkjøretøyer utenfor inngangsdører til oppganger, tekniske rom eller utgangsdører.

18. Kjøretøy eller andre gjenstander som hensettes i fellesareal vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

19. Sameiet, ved brannvernleder, er ansvarlig for sikre frie rømningsveier og har myndighet til å fjerne ulovlig plasserte gjenstander i hele garasjeanlegget. Garasjeanlegget et utstyrt med brannslanger og håndslukkere som er tydelig merket. Det er hver sameiers plikt å sette seg inn i hvor disse slokkemidler er og hvordan de kan brukes Sameiet står fritt til å sette bort oppgaven som brannvernleder.

20. Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice kontaktes på tlf. 915 43000 eller www.oslokranbilservice.no for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.

21. Alle henvendelser ved feil eller mangler skal rapporteres til Tjuvholmen Drift via boligperm.no av respektive seksjonseier. Ved rapportering i boligperm velges området «garasje» hvor gjeldende garasjesameie og parkeringsplass alltid oppgis. Øvrige henvendelser kan rettes til styret på email tjuvholmen51019@gmail.com

Ordensreglene er fastsatt ved ordinært årsmøte 2021.

Kontaktpersoner

Sameiet:	Sameiet Tjuvholmen 510-19 e-postadresse: tjuvholmen51019@gmail.com
Drift av anlegget:	Tjuvholmen Drift AS drift@tjuvholmen.no Telefon 23 11 88 90
Forretningsfører:	Sebra Forvaltning

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 1, 0252 Oslo
Gnr. 210, Bnr. 46, Snr. 29 og Gnr. 510, Bnr. 19, Snr. 81, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260209

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.
