

Operagata 27



Velkommen til

Operagata 27



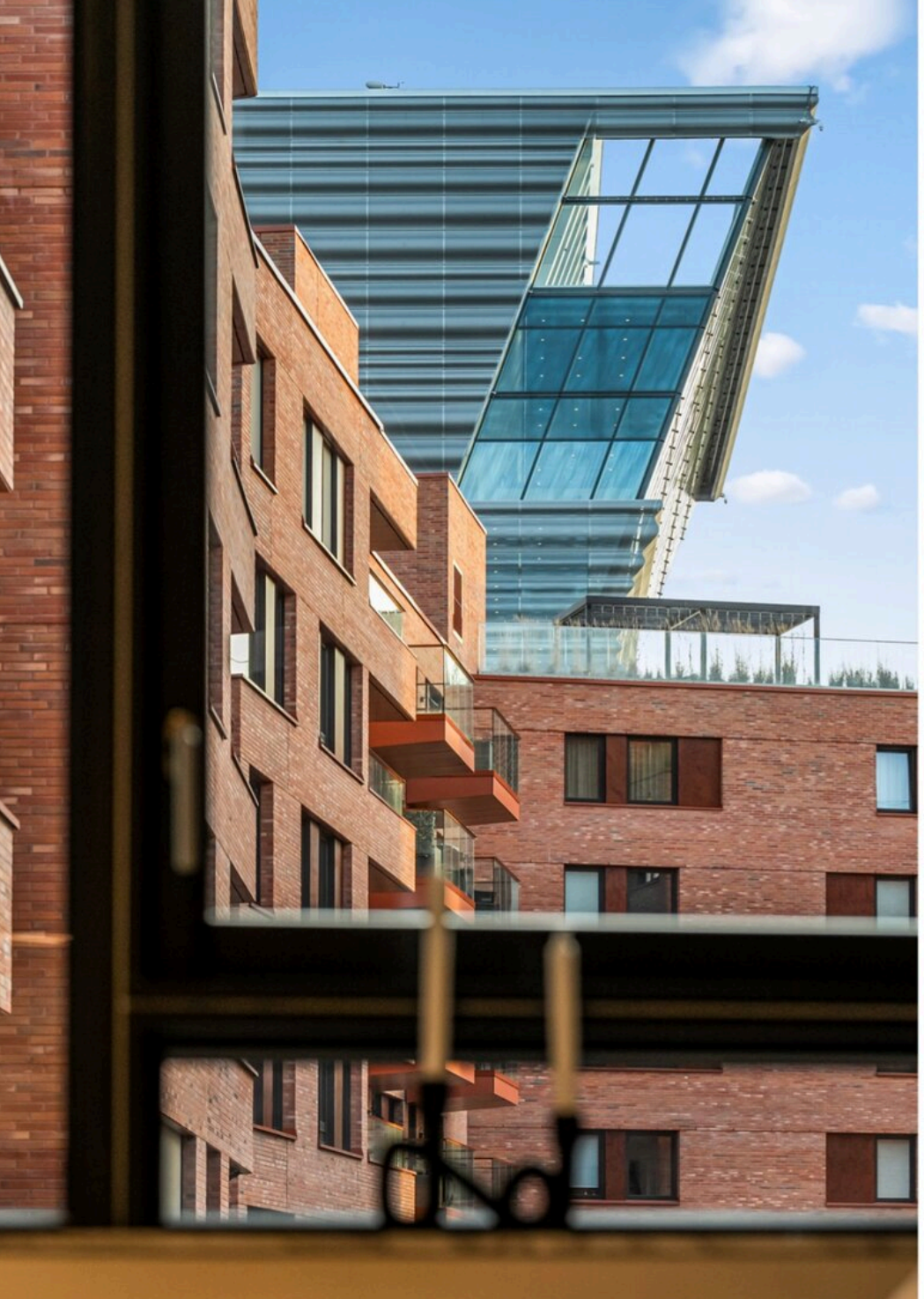
Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Bjørvika/Munch Brygge

Lys og tiltalende 2-roms med solrik balkong på 6 kvm og fjordutsikt. Fantastisk beliggenhet

Prisantydning	6 850 000,-
Omkostninger	172 600,-
Totalpris	7 022 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 488,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no









Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere denne flotte 2-roms leiligheten med stor, solrik balkong og fin beliggenhet i populære Munch Brygge. Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket til med utsikt mot flott bakgård, Munchmuseet, fjorden m.m. En svært flott 2-roms med sentral og tilbaketrukket plassering med alt rett utenfor døren.

- Rolig beliggenhet
- Felles takterrasser med flere soner, utedusj m.m.
- Solrik balkong på 6 kvm med fjordutsikt
- Kjellerbod på hele 8 kvm
- Lys og arealeffektiv
- Vannbåren gulvvarme
- Maritime omgivelser midt i byen
- God standard
- Heis
- Sykkelbod
- Innflyttingsklar

Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	49 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Operagata 27
3. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet











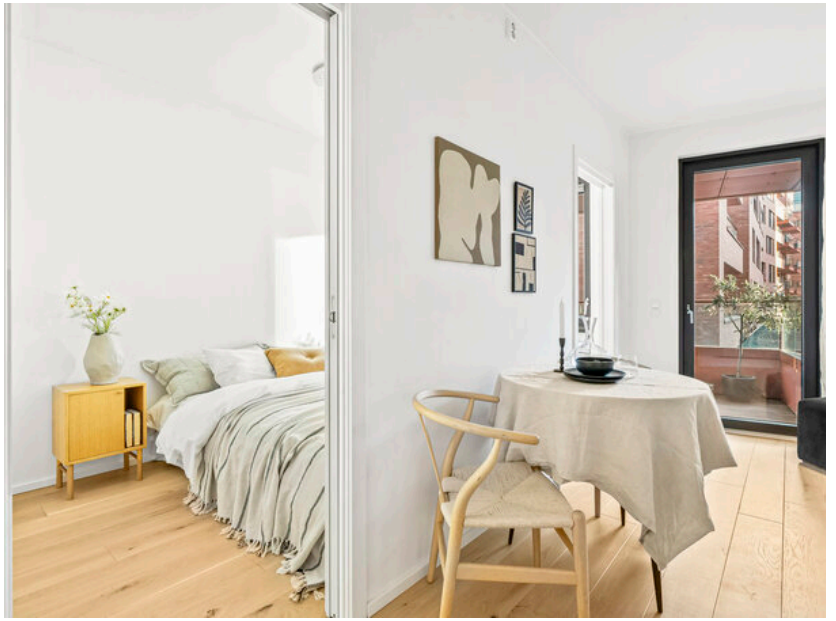


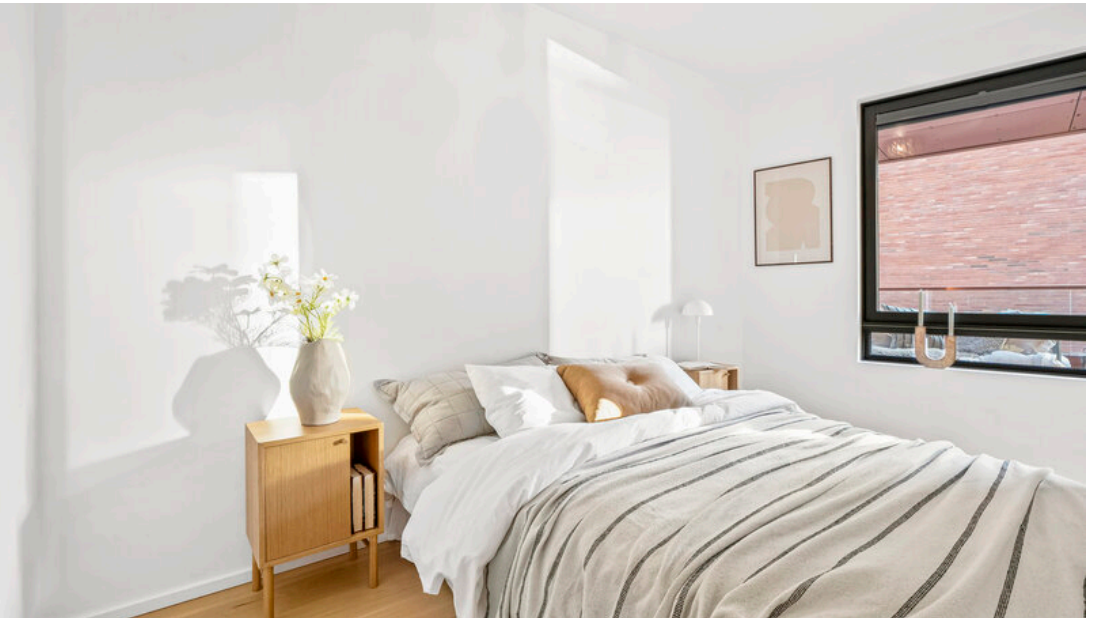




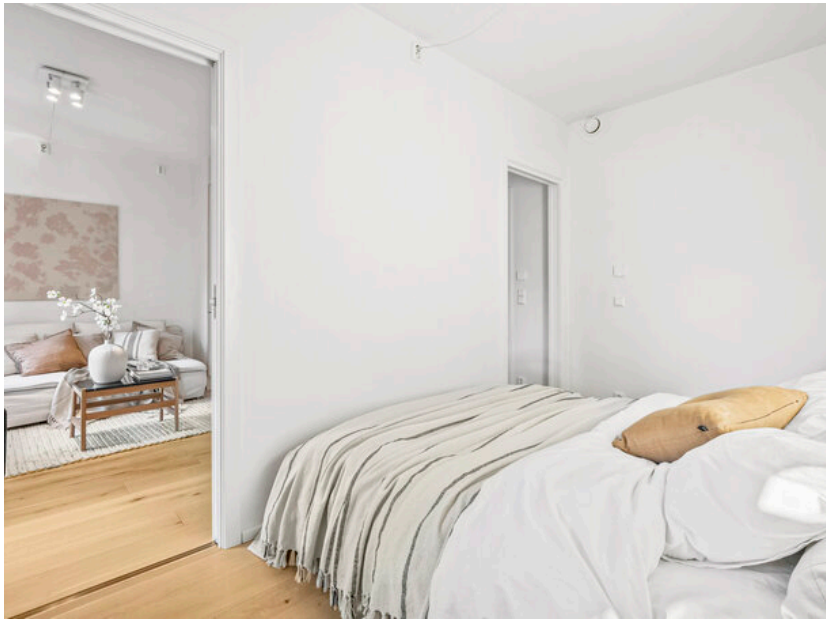



SIEMENS







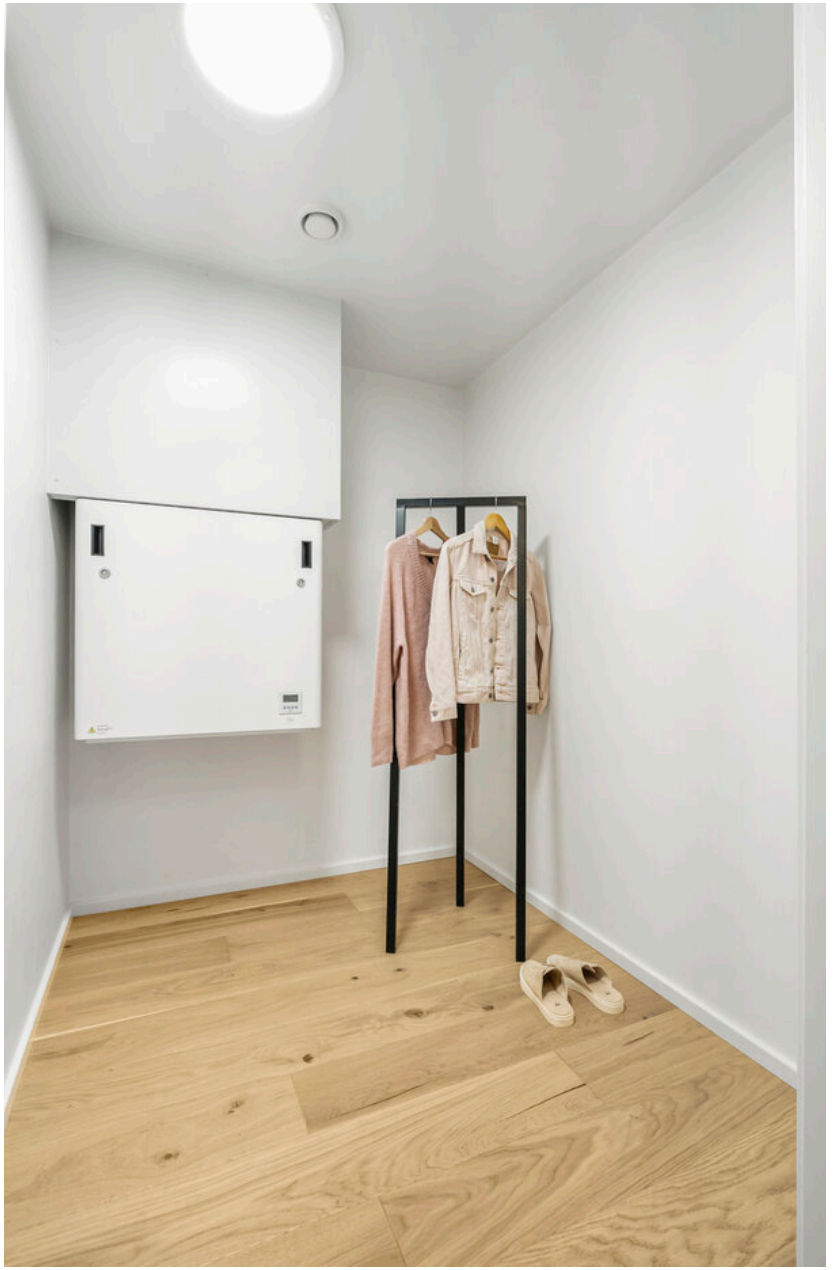
























Informasjon

Operagata 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0134/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 127, snr 109 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Thomas Minet Kinge

Kjøpesum og omkostninger
6 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
171 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
172 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
185 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 022 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 035 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod på ca. 8 m². Boden ligger på sameiets fellesareal.

Entré:
Innbydende entré med plass til oppbevaringsmøbler for sko og yttertøy. Fra gangen er det direkte adkomst til en praktisk bod – ideelt for oppbevaring. Dørcalling.

Stue:
Lys og luftig stue med åpen kjøkkenløsning, takhøyde på opptil 2,60 meter og utgang til balkong. Rommet har plass til både sofagruppe, spisestue og annen møblering, og legger til rette for en sosial og trivelig atmosfære.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 6 m².

Kjøkken:
Stilren kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad:
Delikat, flislagt bad med varme i gulvet. Badet er innredet med heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til en dobbeltseng og nattbord på begge sider.

Standard

Innvendige overflater:
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Vegger bør overflatebehandles.

Innvendige dører:
Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Våtrom:
Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Kjøkken:
Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Svellet benkeplate ved oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré.
- Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.
- Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Balansert ventilasjon.
- Felles varmtvannsystem.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt.
- Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Overflater - 2.
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflatebehandling generelt er påregnelig.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Skade på bunn i skuff.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2.
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Svellet benkeplate ved oppvaskmaskin.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten, men det er muligheter for både kjøp og leie dersom ledig.
Konferer megler.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 3. mai 2019.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja.
Beskriv:
- Merke i baderomsskuff og kjøkkenskap.
- Skade på kjøkkenbenkeplate.
- Skader på inngangsdør.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m^2. Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 110 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren varme i gulvet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 488,- pr. mnd.

Inkluderer: A konto energi (fjernvarme/varmtvann), fibernett fra NextGenTel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 487,61,-

Herav:

A konto energi kr. 532,51,-

Felleskostnader brøk - BO kr. 1 613,85,-

Felleskostnader lik - BO kr. 341,25,-

Vannbåren varme og varmtvann innbetales a konto med fellesutgifter, og avregnes opp mot forbruk.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske utgifter.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 092 711,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 370 845,- pr. 2023

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

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med NextGenTel som leverer fibernett og ruter til boligen. Kostnader til internett er inkludert i felleskostnadene. Kabel TV er ikke inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Munch Brygge Eierseksjonssameie, orgnr. 822144462

Om sameiet

Sameiets navn er Munch Brygge Eierseksjonssameie og består av 159 seksjoner. Sameiet er et kombinert sameie som består av 156 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (handel, servering og barnehage) og 1 næringsseksjon (parkering) i eiendommen gnr. 234, bnr 127 i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

- Sameiets hjemmeside: https://vibbo.no/munch-brygge/om
- Avregning av vann/varme gjennomføres av ISTA
- Vindusvask gjennomføres to ganger i året. Det foretas en løpende vurdering om dette bør utvides til tre ganger per år.
- Alle fellesareal vaskes én gang i uken.
- Sameiet har et rom i garasjeplan for oppbevaring av kajakker og SUP-brett. Det betales årlig leie for plass.
- Flott felles takterrasse som kan disponeres av alle seksjonseiere

Næringsseksjonene:
Munch Brygge Sameie inneholder en næringsseksjon for barnehage og en næringsseksjon for handel og servering.

Barnehagen ble ferdigstilt i løpet av 2023, og fikk midlertidig brukstillatelse den 09.02.2024. Samarbeidet i forbindelse med etableringen av barnehagen har vist seg å bli vesentlig mer krevende enn forespeilet. Årsaken til det er seksjonseier 3 barnehagen ved Oslo Bygg, har påberopt seg rett til å anvende oppgang 33 for å få tilgang til heis og igjennom det tilfredsstille kravene til universell utforming. Denne adkomstretten er bestridt av beboerne i oppgang 33, som kan dokumentere at de har en eksklusiv bruksrett på heis. Styret har i den forbindelse engasjert advokat for bistand i tvisten. Saken er nå i sin avsluttende fase, og det er tett dialog mellom utbygger, styret og næringsseksjon 3. hvor man ser på en løsning hvor behovet for universell adkomst løses med egen glassheis i barnehagens egne lokaler.

Planlagte utbedringer/påkostninger - Hva skjer i sameiet:

Fra årsmøte 23. april 2024:

Forslag:
Styret i sameiet jobber med en ny heisløsning for barnehagen i seksjon 3, slik at den ikke lenger bruker heisen i inngang 33. Hvis dette gjennomføres, blir en nåværende gang/sluse på ca. 7 kvm overflødig. Forslaget er at eier av seksjon 2

tetter igjen slusen mot boligoppgangen på egen kostnad, mot at arealet overføres til Munch Brygge Eiendom AS. Dette krever godkjenning av sameiet gjennom reseksjonering.

Forslag til vedtak:
Munch Brygge Eierseksjonssameie gir fullmakt til styret med å inngå avtale om overdragelse av fellesareal/sluse på ca. 7 kvm til Munch Brygge Eiendom AS. Sameiet akseptere omgjøring/reseksjonering av fellesareal slik at det tilfaller Munch Brygge Eiendom AS. Motytelsen er at Munch Brygge Eiendom AS har ansvar for, og bekoster fjerning av tilgang til oppgang 33. Veggen i trapperommet skal pusses opp og skal visuelt framstå som resten av trapperommet.Det forutsettes at løsningen med ny heis hos barnehagen (seksjon 3) blir gjennomført for at forslaget skal være gyldig.
Vedtak: Ikke vedtatt. Saken ble trukket før årsmøtet.

Fra ekstraordinært årsmøte 8. oktober 2024:

Forslag:
Styret har jobbet med å løse konflikten om barnehagens heistilgang til sitt uteareal. En ny løfteplattform i barnehagens egne lokaler er nå prosjektert og vil bygges uten kostnad for sameiet, noe som løser hovedutfordringen.
Kommunen og sameiet er fortsatt uenige om kommunens tilgang til oppgang 33. For å sikre at løfteplattformen bygges, foreslår styret å fjerne den fysiske sperringen i slusen, under forutsetning av at kommunen ikke tar barnehagen i bruk før plattformen er på plass og at heisen i oppgang 33 kun brukes i nødstilfeller.
Styret forhandler med kommunen og har rådført seg med advokat, som anbefaler å fjerne sperringen mot et bindende løfte fra kommunen om å bygge plattformen. Dette endrer ikke styrets syn på boligeiernes heisrettigheter, men unngår en rettslig prosess.
Styret mener løsningen er tilfredsstillende, da barnehagen får sin egen plattform, og eventuell bruk av boligheisen vil være minimal. Derfor ønsker styret å fjerne sperringen umiddelbart og ber om en avstemning om dette.

Forslag til vedtak:
Ekstraordinært årsmøte slutter seg til styrets ønske om å fjerne den oppsatte avsperringen umiddelbart, under forutsetning av at kommunen etablerer løfteplattform i egne lokaler, slik at den dekker kommunens prinsipale behov for trinnløs adkomst til utearealene, og at boligheisen ikke tas i bruk før kommunen har ferdigstilt egen løfteplattform. Dette vedtak endrer ikke tidligere vedtak om forståelse vedtektene, men muliggjør en praktisk løsning på et omtvistet problem.
Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

Forslag:
Sameiet Munch Brygge ønsker å kjøpe tre parkeringsplasser fra Ekeberg Eiendom AS, som for tiden er leid ut til Munchmuseet. Målet er å sikre mulighet for fremtidig bruk, for eksempel gjesteparkering.
Styret og Ekeberg Eiendom Holding AS har avtalt en pris på 1.133.333 kr per plass, totalt 3,5 millioner kr inkludert omkostninger. Plassene har en av de bedre beliggenhetene i anlegget.

Forslag til vedtak:
Styret får sameiets fullmakt til å inngå en kjøpsavtale med Ekeberg Eiendom AS i forhold til allerede fremforhandlet pris.
Vedtak: Utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Fremtidige planer:
1. Sameiet har valgt å opprettholde leveransen i fra eksisterende leverandør på

vask, og heller styrket oppfølgingen av arbeide.
2. Systemer for å optimalisere bruken av ledig kapasitet i garasjen.
3. Automatisk åpning av garasjeport, pris ikke estimert
4. Vårrydding, sette ut ekstra konteinere for rydding i bod områder etc. Dette er ikke tatt med i budsjettet, men har en estimert pris på kr.50.000,-
5. Mulig etablering oppgangsambassadør på frivillig basis.

Andre planer som er diskutert, men avventes:
1. Ekstra møblering takterrassene for å stimulere til økt bruk.
2. Fornying av fellesareal, fargesetting og belysning.
3. Ved en tredje vindusvask vil det tilkomme en ekstra kostnad på ca. 120.000. Disse tiltakene er ikke medtatt i årets budsjett. Etter 5 år/2024 bør det foretas en hel fasadevask av hele bygget, det er foreløpig ikke innhentet pris på dette.
4. Mobildekning i garasjen, estimert kostnad kr. 120.000,-, har i dag etablert en provisorisk løsning som ser ut til å fungere etter intensjonen.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesformue

Kr 5 848,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et underskudd på kroner 61 394. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 631 790.

I posten drift og vedlikehold for 2024 ble det beregnet kr. 460.000 til større vedlikehold som omfattet batteriskifte for alle inngangsdører, konsulentbistand 5 årskontroll.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, protokoller m.m.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 2401874

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 707 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Ikke relevant da leiligheten ligger i 3. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjørvika er på kort tid blitt rikskjent for sin unike arkitektur her til lands, og ikke minst også på grunn av den rivende byutviklingen som foregår langs sjøen.

I den nye Fjordbyen vil du bo tett på sjøen, i byens kanskje mest spennende utviklingsområde. Her vil det i tiden som kommer anlegges flotte fellesarealer langs vannet med havnepromonade fra Sørenga til Frognerkilen, nye små kanaler og et bredt spekter av nye service- og tjenestetilbud.

Fjordbyen er i ferd med å bli en helt unik bydel med enestående beliggenhet, sentralt plassert i byens nye kultursentrum, med kort vei til et omfangsrikt shoppingtilbud og nær kollektive transportmidler. Naboskapet til Operaen og det nye Munch-museet, gjør Bjørvika til et stort og viktig element i det nye byrommet langs fjorden. Nye Deichmanske Hovedbibliotek i Bjørvika er en arkitektonisk perle og et eldorado for store og små. Følger du kyststien er veien kort også til det nye Nasjonalmuseet på Vestbanen. Underveis passerer du Operaen som i seg selv er verdt gjentatte besøk, både på taket utendørs som innendørs til de mange forestillingene.

Området har et bredt utvalg moderne kafeer, restauranter og butikker. Meny har nettopp åpent en 1700 kvadratmeter stor matbutikk i Clemenskvartalet (Rostockgata 130), og her skal de satse på ferske råvarer, matglede og matkompetanse. Du vil blant annet finne slakterdisk, fiskedisk og ostedisk med stort utvalg av både klassikere og lokalmatprodusenter. Videre har Vinmonopol nylig åpnet en 500 kvadratmeter stor butikk i Clemenskvartalet, samt Apotek1 og restaurant Lut/Laget. Lutlaget (L/L) er åpent syv dager i uken, fra tidlig morgen til kveld. Her serveres deilig bakverk, bakt på stedet. L/L har også et brasseri, en vedfyrt pizzaovn, chambre separée og vinbaren Nosi. Kvartalet rommer også The Riot trenings- og behandlingssenter (åpner i august). Ellers finnes SATS og Barrys Bootcamp.

Helt ytterst på Sørenga finner man Sjøbadet. Sjøbadet er et stort og åpent rekreasjonsområde med sitteplasser, stort basseng og eget barnebasseng. I midten av området finner man også sentralparken, områdets grønne lunge. I tillegg har man DNTS friluftshus mellom byggetrinn 6 og sjøbadet som tilbyr; innendørs trening, kajakk-kurs og utleie, klatrevegg innendørs og seminarer om frilufstliv etc. Det er kort vei til tur- og grønt områder og ikke minst øyene i

Oslofjorden. Båtliv i Oslofjorden og rundt Sørengkaia om sommeren. Båtplasser finnes bl.a. på Hovedøya og på Ulvøya, begge i nærheten.

Det er flere barnehager i Bjørvika og det er planlagt en barne- og ungdomsskole som etter planen skal stå klar i 2026.

Ønsker du et avbrekk i grønnere omgivelser kan du velge mellom flere gode alternativer, eksempelvis en spasertur oppover langs Akerselva, et besøk i Tøyenparken og Botanisk Hage, eller legg turen innom Middelalderparken med vannspeilet som viser vannlinjen slik den var i tidligere tider. Med nesten umiddelbar nærhet til Oslo S med alle kollektive transportmidler, inkludert Flytoget til Gardermoen, er tilgjengeligheten svært enkel og praktisk. Holdeplass for bytrikk og buss like utenfor. Med egen bil tar du deg raskt ut på E18 og videre til E6 eller ringveiene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.05.2019.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til hovedformål Bebyggelse og anlegg - eksisterende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Arealet er regulert til underformål bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontor/bevertning gjennom reguleringsplan for felt B1 og B4 i Bjørvika, S-4812, vedtatt 12.11.2014.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202020463 - Byggesak: Rostockgata 61 - 85 - Oppføring av 5 boligbygg med næring - Bispevika felt B6b - Vannkunsten syd. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Vannkunsten syd: B6b Losbrygga AS, eid av Oslo S Utvikling (OSU), søker om å oppføre fem punkthus over 4-6 etasjer med til sammen 91 leiligheter. Fire av punkthusene er koblet sammen via en undersjøisk garasjekjeller med innkjøring via Clemenskvartalet. Hus 13 har separat kjeller. I tillegg til boliger inneholder punkthusene lokaler for forretning-, kulturvirksomhet og bevertning (FKB-arealer).
Saksnummer 202204588 - Byggesak: Rostockgata 136 -192 - Utbygging av bykvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer og barnehage - Felt B8b - Tidligere adresse: Sørengkaia 1. Status: Endret tillatelse gitt.
Saksnummer 202456305 - Byggesak: Rostockgata 99 - Oppføring av bolig- og næringsbygg. Status: Søknad under behandling.
Saksnummer 202309608 - Byggesak: Lohavn felt D2 - Oppføring av Bjørvika skole. Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse.
Saksnummer 202200874 - Byggesak: Dronning Eufemias gate 6 A - Fasadeendring - påbygg på taket, karnapper i etasje 4-7 mot Dronning Eufemias gate og flytting

av glassfasade mot Dronning Eufemias gate i plan 1 og 2 ut, nytt møteromstårn.
Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Pågående plansak:

Saksnummer 201510215 - Reguleringssak: Jernbanetorget 1 - utarbeidelse av planforlag.
Mottatt sak: 16.07.2015.
Bane NOR Eiendom AS foreslår å omregulere Oslo S, Christian Frederiks plass, Øvre trafikktorg og Trelastgatas forlengelse. Hensikten er å utvikle Oslo S så stasjonen får bedre kapasitet og blir mer attraktiv for byen og de reisende, og med et høyhus som markerer Oslo S som orienteringspunkt i byen og porten for reiser til Oslo. Samtidig forberedes stasjonen for utvidet jernbanekapasitet med ny tunnel under Oslo.
Hensikten med planforslaget er å:
- Legge til rette for å videreutvikle Oslo Sentralbanestasjon for å sikre stasjonsarealer for de reisende og ivareta forventet framtidig behov for kapasitet for personstrømmer, gi bedre opplevelsesmessig og estetisk kvalitet, bedre universell utforming inkludert bedre orienterbarhet samt større trygghetsopplevelse.
- Legge til rette for ombygging av inngangen fra Biskop Gunnerus gate til gatenivå.
- Legge til rette for oppføring av høyhuset Nordisk lys med kombinasjon av næring, hotell og kulturformål, som erstatning for Flytogterminalen. Høyhuset foreslås med to høyder; 100 meter (planalternativ 1) og 82 meter (planalternativ 2).
- Legge til rette for oppføring av et Mellombygg mellom Oslo Sentralstasjon og Østbanebygget over fremtidig jernbanekulvert for spor 14 og 15.
- Legge til rette for ny inngang fra Christian Frederiks plass gjennom Østbanen og ombygget inngang fra Øvre Trafikktorg, koblet til et nytt større rom i stasjonen mot Østbanebygget.
- Legge til rette for fremtidig jernbanekulvert under Nordisk lys, Mellombygget og deler av stasjonen slik at spor 14 og 15 kan bli gjennomgående som del av fremtidig utvidelse av jernbanetunnel under Oslo.
- Tilrettelegge for oppgradering av Christian Frederiks plass med rekonstruksjon av Paléhaven, og bedre tilrettelegging for gående, opphold og lek.
- Tilrettelegge for å etablere sykkelparkering for de reisende og byen under østre del av Christian Frederiks plass.
- Tilrettelegge for oppgradering av Øvre Trafikktorg og Trelastgata vest for Nylandsbrua.
- Sikre arealer til kulturformål.
- For eksisterende bebyggelse som inngår i planen (del av 208/911 Byporten, del av 208/848 Posthuset, del av 207/434 Thon Hotell Opera, del av 207/429 Oslo Atrium og 507/2 Oslo S Parkering) reguleres ingen endringer.

Saksnummer 201610264 - Reguleringssak: Lohavn felt D5 - D6 - D7 - Loallmenningen - Rostockgata - Planforslag etter offentlig ettersyn. Mottatt sak 04.07.2016.

Saksnummer 201704197 - Reguleringssak: Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - Detaljregulering til nytt offentlig ettersyn - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning. Mottatt sak 14.03.2017.
Oslo S Utvikling foreslår å omregulere felt C6 i Bjørvika fra offentlig bygning (kulturhistorisk museum), boliger, diverse nærings- og allmennyttig formål, mm., til bolig, kontor, forretning, bevertning, hotell, diverse tjenesteyting og annen næring, kjøreveg, felles torg, mm. Planen omfatter regulering av 5 hovedbygninger delt på to kvartaler og en forlengelse av Trelastgata. Kvartalet i vest består av to næringsbygg på 10 og 13 etasjer (ca. 43 m og 56 m), et boligbygg på 10-13 etasjer (ca. 33-44 m) og torg. Det østlige kvartalet omfatter et næringsbygg på 5-8 etasjer

(ca. 19-36 m), et boligbygg på 8-10 etasjer (28-35 m) og torg. Det foreslås en utnyttelse på 58 450 m² BRA, derav 44 300 m² BRA over terreng. Det kan bli 80-110 leiligheter.

Området er under stor utvikling og byggearbeid må påregnes. Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordret til å sette seg inn i reguleringsplaner for området.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/127/109:
04.10.2016 - Dokumentnr: 903239 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:132
Gjelder 3 HC parkeringsplasser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2016 - Dokumentnr: 1021264 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:132
Gjelder rett til 3 stk HC parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2017 - Dokumentnr: 1068975 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2018 - Dokumentnr: 1388966 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2021 - Dokumentnr: 1351547 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Munch Brygge Eiendom AS
Org.nr: 916 354 711
Bestemmelse om rørinnstallasjoner på fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2018 - Dokumentnr: 1689314 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 109
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/15813

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.
Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering. Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.
Styret vil oppfordre de som opplever å ha skjeggkre i sin leilighet til å melde fra til styret, men samtidig gjøre lokale tiltak i første omgang. Det henstilles til å kaste papp og støvsuge leilighetene regelmessig.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis eks. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.900 (2 inkl) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 958,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 153 748,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2025

Ansvarlig megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Operagata 27

Operagata 27

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	23 min 1.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	23 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	23 min 1.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 2.1 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	25 min 1.8 km

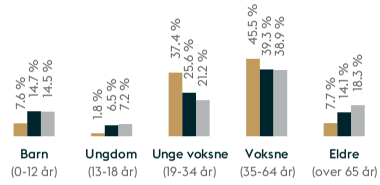
Offentlig transport

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	2 min 0.2 km
Bjørvika Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 0.4 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	43 min

Barnehager

Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.5 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	11 min 0.8 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0... 77 barn	16 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørvika	3 570	2 266
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gamlebyen skole	11 min
Oslo spektrum	13 min
SATS Bjørvika	6 min
Barry's Barcode	7 min

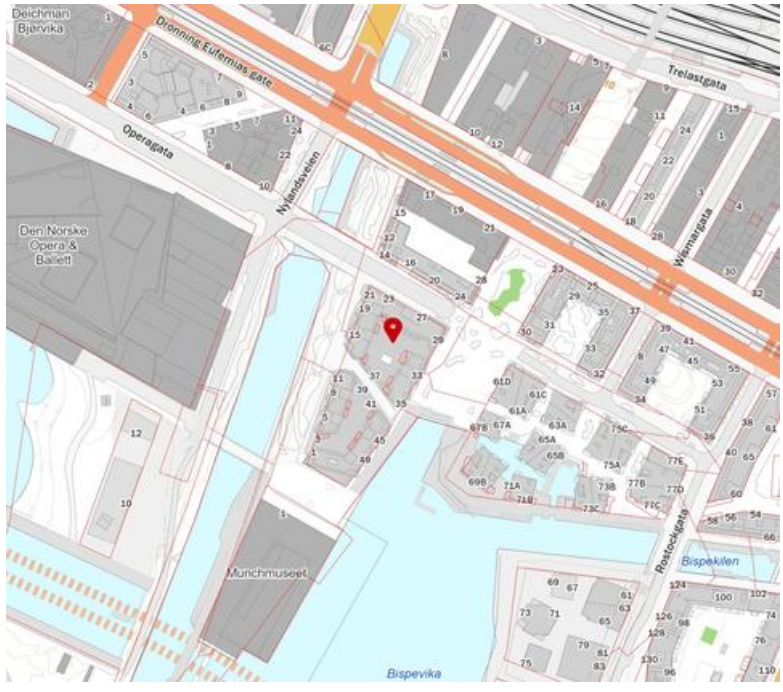
«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Tilstandsrapport

Operagata 27, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 234, bnr. 127, snr. 109

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 05.03.2025 Oppdragsnr.: 19291-2053 Referansenummer: IA1503

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen Vår ref:

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2019 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2017 samt NS 3600. Fremviser var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 3. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Trespaltet gulv.
Rekkverkshøyde på 110 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Vegger bør overflatebehandles.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig manssjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Svellet benkeplate ved oppvaskmaskin. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten: Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Oppvarming: Vannbåren varme i gulvet fra byggeår. Grunnet skjult i konstruksjonen er røropplegg i hovedsak vurdert opp mot alder og normal forventet levetid.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

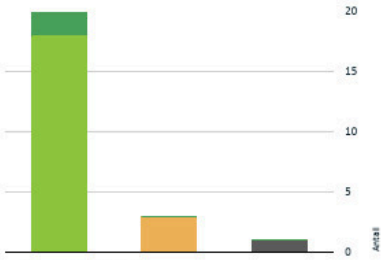
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2** Gå til side

Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er fortiden ikke bebodd.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Trespaltet gulv.
Rekkverkshøyde på 110 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

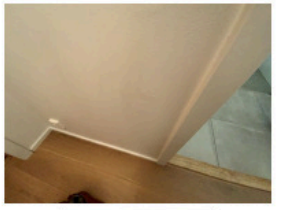
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

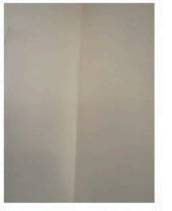
TG 2 Overflater - 2

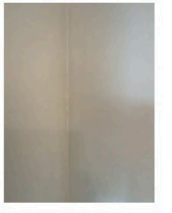
Vegger bør overflatebehandles.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatebehandling generelt er påregnelig.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon.



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Skade på bunn i skuff.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Utført hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Svellet benkeplate ved oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Svellet benkeplate ved oppvaskmaskin.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Wateguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten: Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming: Vannbåren varme i gulvet fra byggeår. Grunnet skjult i konstruksjonen er røropplegg i hovedsak vurdert opp mot alder og normal forventet levetid.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
   2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

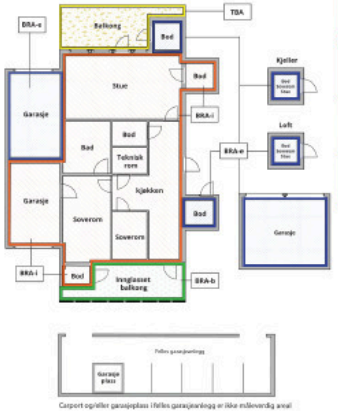
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	41			41	6
Felles kjeller		8		8	
SUM	**41**	**8**			**6**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,60 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Fremviser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	127		109	4708 m²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

Adresse
Operagata 27

Hjemmelshaver
Kinge Thomas Minet

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Munch Brygge Eierseksjonssameie	41 / 15813	OBOS Eiendomsforvaltning AS	822144462

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2401874			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	

Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IA1503

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kinge, Thomas Minet	9578-5999-4-1666710	2025-02-27 08:57:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0134/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Operagata 27, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Thomas Minet Kinge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mai 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2401874
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: - Merke i baderomsskuff og kjøkkenskap - Skade på kjøkkenbenkeplate - Skader på inngangsdør

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0134/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kinge, Thomas Minet	2025-02-27

Identifikasjon

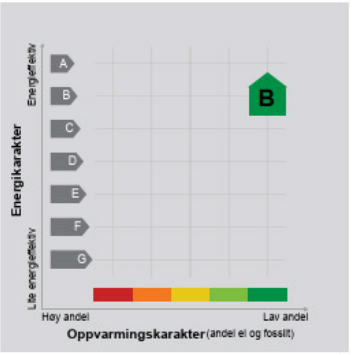
bankID Kinge, Thomas Minet

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Operagata 27
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	109
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300622297
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-84823
Dato	26.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Operagata 27	300622297	H0303	109	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	41 m²
Totalt BRA	41 m²
Oppvarmet luftvolum	107 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,76 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	223,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,53 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	90 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	90 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,90 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,90 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,12 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,43
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,57
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.6.2022

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	0,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	70,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	2 946 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	71,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 480 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	71,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	2 946 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 568 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1 379 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	2 946 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,0 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Marte Marie Forberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: m.forberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0134/25 . Vår ref.: 7688-1-109 Dato: 25.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munch Brygge Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	822144462
Seksjonseier:	Kinge, Thomas Minet
Medeier:	
Leilighetsnummer:	109
Adresse:	Operagata 27, 0194 OSLO
Seksjonsnummer:	109
Gnr.	234
Bnr.	127

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2401874.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjer er næringsseksjon 1: Gnr 234/bnr 127. snr 1. Tingsrettslig sameie der hver sameier eier en ideell andel og der utbygger er eier av usolgte plasser. Plasser kan ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjoner i eierseksjonssameiet. Eierandelen er personlige og må ideel eierandel må påføres skjøte. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg til kostnader knyttet til boligseksjon. Gebyr iht vår prisliste der garasje selges utenom seksjonen. Garasjen overføres kjøper av boligseksjonen dersom vi ikke får melding om noe annet.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 487,61,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	532,51	
Felleskostnader brøk - BO	1 613,85	
Felleskostnader lik - BO	341,25	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	116,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	5 848,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gjermund Gulbrand Bratlie, e-post: munchbrygge@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: munchbrygge@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Munch Brygge Es

Møtedato: 08.10.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Auditoriet i Dronning Eufemias gate 16

Til stede: 70 seksjonseiere, 18 representert ved fullmakt, totalt 125 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved _____.

Møtet ble åpnet av Styreleder Gjermund Bratlie

---

1 Konstituering

1 Valg av møteleder
Som møteleder ble Ole Didrik Nyhus foreslått.
Vedtak: Ole Didrik Nyhus ble valgt til møteleder..

2 Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: 125 stemmeberettigede.

3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Randi Eikenes foreslått og som protokollvitne ble Øyvind Vollen foreslått.
Vedtak: Randi Eikenes fører protokoll og Øyvind Vollen er protokollvitne.

4 Godkjenning av møteinnkallingen
Styret redegjorde for at saken om barnehagen hastet.
Det kom motforslag om at møtet skulle utsettes på grunn av for sen innkalling. Det var et betydelig ordskifte under ledelse av ordstyrer. Saken ble avgjort med skriftlig avstemming.
76 stemte for å gjennomføre møtet og 44 stemte mot. 2 stemmer var blanke og 3 avsto fra å stemme.
Vedtak: Innkallingen ble vedtatt.
Se egen protokollmerknad som vedlegg til protokollen.

---

2 **Forslag**

5 SAK 5: Kjøp av garasjeplasser

Forslag til vedtak:
Styret får sameiets fullmakt til å inngå en kjøpsavtale med Ekeberg Eiendom AS i forhold til allerede fremforhandlet pris.

BankID Signing Randi Eikenes 2024-10-13

BankID Signing Øyvind Vollen 2024-10-13

Etter en totalvurdering foreslo styret å trekke saken og utsette den til nytt møte.
Saken ble avgjort ved håndsopprekking.

Vedtak: Utsettelse ble enstemmig vedtatt.

6 SAK 6: Finansiering av parkeringsplasser

Forslag til vedtak:
Styrets får sameiets fullmakt til å inngå låneavtale med Obos eller en annen finansieringsinstitusjon og gjøre nødvendig justering av månedlig husleie avrundet til hele 10 kr.

Vedtak: Sak utsatt, jf. sak 5

7 SAK 7: Etablering av løfteplattform i barnehagen
Det ble besluttet å bytte rekkefølge på sakene slik at sak 7 ble behandlet før sak 5 og 6.

Det ble fremmet forslag om å utsette saken. Saken ble avgjort ved skriftlig votering.
78 stemte mot utsettelse og 40 stemte for. 1 stemte blank og 6 avsto fra å stemme.
Vedtak: Saken behandles på møtet.

Styret redegjorde for at de anså at det lå innenfor deres kompetanse og fjerne den avsperring som styret selv hadde besluttet å oppføre. Styret ønsket likevel å fremlegge til votering om årsmøtet støttet en slik handlemåte under forutsetning av at kommunen påtar seg nærmere beskrevne forpliktelser.
Saken ble diskutert lenge og grundig med ulike synspunkter, under ledelse av ordstyrer. Representanter fra oppgang 33 anførte at avtale om sambruk av heis og oppgang, uten hensyn til omfang, krever tilslutning fra alle eierne i O33.

Forslag til vedtak:
Ekstraordinært årsmøte slutter seg til styrets ønske om å fjerne den oppsatte avsperringen umiddelbart, under forutsetning av at kommunen etablerer løfteplattform i egne lokaler, slik at den dekker kommunens prinsipale behov for trinnløs adkomst til utearealene, og at boligheisen ikke tas i bruk før kommunen har ferdigstilt egen løfteplattform. Dette vedtak endrer ikke tidligere vedtak om forståelse vedtektene, men muliggjør en praktisk løsning på et omtvistet problem.

Saken ble avgjort med skriftlig avstemming.
85 stemte for forslaget og 32 stemte mot. 3 stemmer var blanke og 5 avsto fra å stemme.
Vedtak: Forslaget ble vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av:

Randi Eikenes
Fører av protokollen

Øyvind Vollen
Protokollvitne

Krav om Protokollmerknad.

«Avgitt til ekstraordinært årsmøte 8.10.2024

Avgitt på vegne av eiere av 19 seksjoner i sameiet. Protokollmerknaden kreves opplest.

Munch Brygge Eierseksjonssameie har innkalt til ekstraordinært årsmøte 8. oktober 2024. Innkallingen ble sendt ut 6 dager før møtet og i mellomtiden har det vært høstferie i Oslo.

Innkallingen er sendt etter at lovens minstefrist på 8 dager har passert. Innkallingen er dermed fremsatt for sent, og det gjøres gjeldende at innkallingen er ulovlig. Dette følger av lov om eierseksjoner § 43. Unntaksregelen om 3 dagers frist gjelder ikke i et tilfelle som denne saken omhandler idet det ikke er «nødvendig» med en slik kort frist (jfr lovens ordlyd) .

Det gjøres også gjeldende at ethvert vedtak som eventuelt måtte bli fattet, dersom møtet velger å fortsette, er å anse som ugyldig. Om nødvendig vil det bli krevd dom for ugyldighet.

Det oppfordres til at styret utsetter møtet eller at møtedeltakerne bestemmer utsettelse ved avstemming. Dersom styret mener at disse sakene haster oppfordres styret til å innkalle til nytte møte, men da med en lovlig frist. En forutsetter også at andre seksjonseiere som har et avvikende syn fra styret på de sakene som er på dagsorden blir invitert til å legge dette frem i samme innkalling. Bare ved å ha hørt motforestillinger kan eierne av sameiet få tilstrekkelig informasjon til å danne seg en begrunnet oppfatning om sakene.

Denne merknaden leveres møteleder og kreves inntatt i møteprotokollen slik at den også fremgår av denne ved utsendelse til seksjonseierne.»

Oslo 8. oktober
Advokat Alf-Erik Vollen
Fullmektig

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte Munch Brygge ES

Avholdes tirsdag den 19. mars 2024 klokken 18.00-20.00 i Auditoriet i Dronning Eufemias gate 16

Til behandling foreligger:

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. **Advokat Harald Strandenæs redegjør for saken med barnehagen.**
6. **Redegjørelse for tolkning av vedtektene knyttet opp mot eksklusiv bruk for boligseksjonseierne.**
7. **Opparbeidelse av nødvendig likviditet for å fremme denne retten overfor næringsseksjon 3, Oslo Bygg.**

SAK 1: Velges på møtet

SAK 2: **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: Velges på møtet

SAK 4: **Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen godkjennes

SAK 5:

Orientering og oppdatering av den juridiske sitasjonen pr. d.d.

SAK 6:

Styrets oppfatning av saksforløpet er at boligseksjonene først ervervet sine seksjoner med en eksklusiv bruksrett til fellesområder som utelukkende betjener disse seksjoner, herunder heisløpet. Senere har kommunen ervervet næringsseksjon 3 og planlagt å bruke denne til barnehagevirksomhet og fått etablert en korridor til den tidligere avlukkede oppgangen tilhørende boligseksjonene i Operagata 33. Kommunen mener nå å ha en rettighet til å bruke heisen i oppgangen i Operagata 33.

Styret kan ikke se at det finnes et gyldig grunnlag for kommunens krav, men heller at dette vil stride med boligseksjonenes tidligere etablerte eksklusive eiendomsrett, samt vedtektene som gjentar eksklusiviteten. Ettersom det er uenighet om tolkningsspørsmålet, og styret skal føye seg til flertallets tolkning, ønsker styret nå at sameierne ved det ekstraordinære årsmøtet gir uttrykk for sin forståelse av vedtektene. Styret vil i den forbindelse at årsmøtet stemmer over om det tilslutter seg styrets oppfatning at vedtektene ikke gir kommunen rett til bruk av boligseksjonenes fellesarealer, herunder heisen.

Styrets tolkning av vedtektene er at bruksrett til de angjeldende fellesarealene i Operagata 33 (herunder heisen) eksklusivt tilhører samtlige boligseksjoner, til hinder for bruk av næringsseksjon 3. Tolkningen baserer seg både på vedtektenes ordlyd, men også på faktaopplysninger som belyser de faktiske omstendigheter rundt hvem fellesområdene «utelukkende betjener». Blant annet foreligger tegninger av bygget som viser at fellesområdene kun tilhører boligseksjonene, fordelingsnøkler som plasserer kostnader til heisen hos boligseksjonene, uttalelser fra utbygger om hvilke fellesområder som er eksklusive for boligseksjonene. Videre er sameiets faktiske etterlevelse av forståelsen av vedtektene et selvstendig tolkningsmoment.

Vi oppfatter at kommunens hevder å ha en bruksrett til heisen fordi næringsseksjonen har fått etablert en korridor (<slusen») inn til oppgangen i Operagata 33. Argumentet forstås som at heisen i dag ikke <utelukkende betjener» boligseksjonene og derfor kan benyttes av næringsseksjonen. Uten tilslutning fra boligseksjonene som først ervervet sin eksklusive bruksrett, kan ikke styret se at oppføringen av slusen resulterer i at vedtektene gir næringsseksjon 3 lovlig tilgang til heisen. Dersom kommunen skulle vunnet frem med sin påstand, kunne dette også tilsi at barnehagen skal kunne bruke alle fellesarealer i oppgang 33, herunder takterrasseområder, trapperom, kjelleområder osv.

Fra vedtektene gjengir styret:

3-2 Enerett til bruk

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon (næring, handel og servering), næringsseksjon (barnehage) og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Næringsseksjon 2 (handel og servering) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

• Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjon 2.

Næringsseksjon 3 (barnehage) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

• Fasader, takterrasser, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjon 3.

• Utvendig lekeareal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet omfatter deler av gårdsrom/atriet som angitt i vedlegg 2. Lekearealet skal være tilgjengelig for områdets beboere etter barnehagens stengetid.

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasse heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

• Del av atrium/gårdsrom (mot sør) med arealer for opphold med mer.

Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 1.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Styrets innstilling til vedtak:

Vedtektene pkt 3-2 skal forstås slik at alle boligseksjoner har eksklusiv bruksrett til fellesareal herunder heis, oppganger og takterrasse med mer, som utelukkende betjener boligseksjonene. Dette betyr at samtlige boligseksjonseiere har eksklusiv bruksrett til heis med mer, i samtlige boligoppganger i sameiet, herunder også oppgang nr. 33, og at dette hindrer næringsseksjonene fra å benytte heisen i oppgang nr. 33.

SAK 7:

I tillegg til at styret mener boligseksjonseiernes eksklusive bruksrett kan leses ut av vedtektene, mener styret også at den bygger på den enkeltes kjøpekontrakt. I anledning styrets ansvar for håndheving av sameiets fellesarealer og eiendomsrettslige forhold, så vel som styrets vedtekter, foreslår styret å etablere en likviditetsreserve for å imøtekomme kostnadene ved juridisk bistand og prosess.

Det foreslås at det opparbeides en reserve på ca. 500.000,-. Dette fordeles likt pr. seksjonseier ihht. vedtektene om lik fordeling av advokat/konsulentkostnader.

Reserven vil utgjøre kr. 3.200,- pr. seksjonseier. Innbetaling foreslås gjennomført med kr. 1600,- den 01.05.2024. Den andre innbetalingen foreslås gjennomført etter behov, i forhold til utviklingen av saken.

Regresskrav vil bli tatt opp til vurdering når alle forhold med forsikringsselskapet er avklart og man ser hvordan saken utvikler seg.

Styrets innstilling til vedtak:

Det opparbeides en likviditetsreserve på ca. kr. 500.000,-

a. 158 seksjoner a kr. 3.200,-
b. 1. Innbetaling kr. 1600,- 01.05.2024
c. 2. Innbetaling kr. 1600,- etter behov

Protokoll til årsmøte 2024 for Munch Brygge Es

Organisasjonsnummer: 822144462
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Auditoriet i Dronning Eufemias gate 16.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49 + **næringsseksjon med 33 stemmer, totalt stemmeberettigede: 85**
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Velges på møtet.
✓ **Vedtatt. Rushil fra OBOS er valgt**

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:
Velges på møtet.
✓ **Vedtatt. Rushil Kumar Pathak er valgt som protkollfører og Harald Nystog er protokollvitne**

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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000
Vedtatt. *først stemmes det for en bedre middag (forslag fra forsamlingen). Det ble fremmet 3 forslag der alle ble stemt på.
350 000: Flertall imot
300 000: Flertall imot
✓ **250 000: Enstemmig vedtatt: Styret får i tillegg spise en bedre middag.**

7. ENDRING AV FELLESAREAL i 1. ETASJE

Styret i Munch Brygge Eierseksjonssameie har en periode jobbet med en alternativ løsning for seksjon 3 (barnehagen) sin adkomst til sitt uteareal.

Utbygger har laget en løsning med universell tilgang via felles gang i 1. etasje, via en sluse inn til boliginngang 33. Løsningen var at barnehagen skulle bruke heisen i inngang 33 opp til uteareal i plan 2. Løsningen er seksjonert.

Styret i sameiet er i dialog med eier av seksjon 3 (barnehage) og utbygger om at det bygges en ny og egen heisløsning for barnehagen i seksjon 3. Hvis det blir etablert en egen heis til barnehagens uteareal så vil slusen på ca 7 kvm, som går mellom gangen og boligenes oppgang 33 bli et areal som etter en eventuell ombygging ikke har noen funksjon. Det er ønskelig at dør/åpning fra slusen og til boligoppgang 33 fjernes og at det etableres en brannvegg der døra er i dag.

Det legges fram forslag om at eier av seksjon 2 bekoster og utfører tetting av vegg mot boligoppgang 33 mot at arealet som utgjør slusen tilfaller Munch Brygge Eiendom AS.

Det kreves en reseksjonering av eiendommen som må godkjennes av sameiet.

Saken er også vedlagt bakerst i innkallingen med en skisse av plantegning.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at sameiet slutter seg til forslaget i fra næringsseksjon 2 under den tilleggspresisering at næringsseksjon 2 selv står for det formelle arbeidet og alle tilkomne kostnader knyttet til tiltaket.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket før årsmøtet**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:
Forslag til nytt styre i Sameiet Munch Brygge for 2024/25.

Ikke på valg; ett år igjen av styreperioden:

- Hans Øien
- Ole Didrik Nyhus

På valg:

- Gjermund Bratlie
- Morten Barreth
- Randi Eikenes

Her er valgkomiteens forslag til nytt styre

Som styreleder for to år foreslås:

- Gjermund Bratlie

Som styremedlemmer for to år foreslås

- Morten Barreth
- Randi Eikenes

Som varamedlemmer for ett år foreslås

- Ciprian Teodor Scurtu (tidligere varamedlem)
- Shadi Haj Yahia
- Rachel Vibekken (Trekker kanditauren)

Som valgkomitee for ett år foreslås gjenvalgt:

- Kari Bergo
- Fuk-Tai Sundvor
- Kari Kvam

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Gjermund Bratlie

Følgende stilte til valg:
Gjermund Bratlie

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Morten Barreth
Randi Eikenes

Følgende stilte til valg:
Morten Barreth
Randi Eikenes

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ciprian Teodor Scurtu
Shadi Haj Yahia

Følgende stilte til valg:
Ciprian Teodor Scurtu
Shadi Haj Yahia

Valgkomtie (1 år)
Følgende ble valgt:
Kari Bergo
Kari Kvam
Fuk-Tai Poon Sundvor

Følgende stilte til valg:
Kari Bergo
Kari Kvam
Fuk-Tai Poon Sundvor

Transaksjon 09222115557516090939 Signert MRKP, PHN
Transaksjon 09222115557516090939 Signert MRKP, PHN

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516090939

Dokument

7688 Protokoll til årsmøte 2024 for Munch Brygge Es 23.04.24
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-04-25 08:41:27 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2024-04-25 17:12:36 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Møteleder: Rushil Kumar Pathak (MRKP)
rushil.kumar.pathak@OBOS.no
+47
Signert 2024-04-25 09:28:56 CEST (+0200)

Protokollvitne: Harald Nystog (PHN)
hn@wethal.no
+4790039001
Signert 2024-04-25 17:12:36 CEST (+0200)

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

V E D T E K T E R

for

Munch Brygge Eierseksjonssameie, org. nr. 822144462.

Endret på ordinært årsmøte 31.05.22.

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Munch Brygge Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.12.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 156 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (handel, servering og barnehage) og 1 næringsseksjon (parkering) i eiendommen gnr. 234, bnr 127 i Oslo kommune.

Seksjon 1	Næringsseksjon for parkering
Seksjon 2	Næringsseksjon for handel og servering
Seksjon 3	Næringsseksjon for barnehage
Seksjon 4 – 159	Boligseksjoner

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av private uteareal (markterrasser), parkeringsplasser, tekniske rom o.l. og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene (parkering) fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Vesentlig endring av bruken til barnehageseksjonen til annen virksomhet må godkjennes av sameiermøtet, jfr 9-8.

(5) For butikk/forretning/café (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon (næring, handel og servering), næringsseksjon (barnehage) og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Næringsseksjon 2 (handel og servering) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjon 2.

Næringsseksjon 3 (barnehage) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, takterrasser, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjon 3.

- Utvendig lekeareal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet omfatter deler av gårdsrom/atriet som angitt i vedlegg 2. Lekearealet skal være tilgjengelig for områdets beboere etter barnehagens stengetid.

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasse heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Del av atrium/gårdsrom (mot sør) med arealer for opphold med mer.

Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 1.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser
4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 65 parkeringsplasser. I tillegg er det 3 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) som leies ut til Kultur- og idrettsbygg Oslo KF og som disponeres av Munch Museet.

Parkeringsplasser ligger i en egen næringsseksjon nr. 1.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser for boligseksjonene eies av en eller flere seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Rettigheter og plikter for p-plasser fremgår av vedtektene for «Munch Brygge garasjesameie», se vedlegg 2.

Garasjeplass for boligseksjonene kan dersom den ikke følger boligseksjonen ved salg, kun overdras/selges til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.

Garasjeplass for boligseksjonene kan kun leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet. Utleievirksomhet relatert til tre plasser som utelukkende kan benyttes av Munchmuseet som følge av tinglyst urådighet i grunnboken, er allikevel tillatt.

4-3 Kostnadsfordeling
Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

De ideelle eierne av garasjeseksjonen som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene og kostnader til adkomst og kjørebane. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

- forsikring for garasjen
- strøm i garasje
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg knyttet til parkeringskjelleren
- «flåteparkering»
- andre kostnader knyttet til parkeringsdriften

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. 3 av parkeringsplassene som leies av Kultur- og idrettsbygg Oslo KF og som disponeres av Munch Museet er opparbeidet utover overnevnte krav og er således unntatt fra bytteretten.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(0) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjon 2 og 3 har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjon 2 og 3 skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor næringsseksjonen har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Næringsseksjon 1 (parkering) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:
kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes parkeringsareal og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanleggene

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

(7) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(11) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styret bør til enhver tid ha ett styremedlem som representerer Næringsseksjon 2. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i

fellesskap. **9. Årsmøtet**

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon 2 har 33 stemmer og næringsseksjon 3 har 6 stemmer. Næringsseksjoner 1 (parkering) har ikke stemmerett. Til sammen 195 stemmer.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt og vesentlig endring av bruken til barnehageseksjonen nr. 3 til annen virksomhet

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 1 (Munch Brygge garasjesameie)

Parkeringsplasser for boligseksjonene (med evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 1, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 1 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 1er det fastsatt egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Munch Brygge Eierseksjonssameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 1, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 1 velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Munch Brygge Eierseksjonssameie ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Munch Brygge Eierseksjonssameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 1 betale utgiftsbidrag, iht sin eierandel i seksjonen, til Munch Brygge Eierseksjonssameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 1 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Munch Brygge Eierseksjonssameie sitt regnskap.

ooOoo

ORDENSREGLER for MUNCH BRYGGE

Disse ordensreglene er å anse som et supplement og en praktisk beskrivelse til de enhver tid gjeldende VEDTEKTER for Munch Brygge. Ordensreglene er fastsatt i ordinært årsmøte i sameiet 18. juni 2019.

Styret skal uoppfordret motta oppdaterte, aktive e-postadresser fra beboerne. Dette forenkler og gjør kommunikasjonen oss imellom billigere og raskere.

§ 1 Hensikt

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer. Det skal utvises hensyn overfor alle beboere. I tillegg er målet å verne eiendommens felles ute- og inneområder, fellesutstyr, samt bevare og sikre et enhetlig arkitektonisk preg av eiendomsmassen.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Det skal være ro i bygget etter kl. 23.00.

Ved private arrangement hvor sjenerende støy kan oppstå, skal alle berørte naboer varsles i god tid på forhånd. Vinduer og dører bør holdes lukket for å begrense støy. Når en i den lyse årstid oppholder seg på terrassene, må en være klar over at lyder og støy bærer langt. Verten plikter umiddelbart, og senest dagen etter et arrangement, å fjerne utsatt materiell samt søppel og etterlatenskaper på fellesareal. Ingenting (dette inkluderer sigarettstumper) skal kastes ut fra leilighetsterrassene.

Ved røyking på fellesområder må en unngå at røyk trekker inn på andres områder. Røyking i heisene eller på øvrige fellesområder innendørs er *ikke* tillatt.
Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn ved bruk av fellesområdene. Det forventes at beboerne medvirker til at områdene i og rundt eiendommen holdes ryddige og pene.

Det skal utvises forsiktighet når innbo og ulike gjenstander bæres inn/ut av bygget for eksempel i forbindelse med flytting. Heisene er spesielt utsatt for skader og reparasjoner. Dette kan koste sameiet dyrt. Vær oppmerksom på gjenstanders vekt og se til at heiser og gulv ikke skades. Lukkesystemet i heisene skal *ikke* overstyres ved for eksempel å presse opp dørene. Dørene kan imidlertid for kort tid holdes åpne ved at en teipbit festes over fotocellen i dørkarmen.
I alle heiser er det satt opp en anvisning "Bruk av heis ved innflytting". Sørg for at ting som kan ripe blir polstret. Vis hensyn til andre beboere i bygget, og stopp heisen bare i korte perioder for inn-/utlasting. Heisene skal til enhver tid være til disposisjon for alle. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

§ 3 Garasje - private boder - fellesareal - terrasser

Farlig materiale: det vil si giftige, eksplosive og brennbare stoffer, mat eller lignende som kan tiltrekke seg utøy/skadedyr og lignende, skal *ikke* oppbevares i bodene. Papp og papir utover pappkartonger for oppbevaring av gjenstander skal *ikke* ligge i bodene (brannfare), men legges i dertil egnede avfallsbeholdere i søppelskurene.

Gitterveggene i bodene skal *ikke* tildekkes høyere opp enn at det 20 cm klaring til underkant av sprinklerhodene i brannslokkingssystemet. Når lys i bodene slås på, er det også naturlig å slukke det når bodene forlates.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og andre private gjenstander skal *ikke* hensettes i gangområder, trapper eller avsatser (rømningsveier). Slike gjenstander fjernes av vaktmester en uke etter at det er hengt opp skriftlig varsel. Styret påtar seg intet ansvar for fjernede gjenstander.

Hunder skal gå i bånd i sameiets fellesarealer. De skal holdes unna blomsterbed, sandkasser og lignende. Etterlatenskaper skal fjernes omgående og posene legges i riktig avfallsbeholder. Det er ikke tillatt med kjæledyr i bakhager og takterrasser.

Hekkene rundt private markterrasser i de private hagene skal *ikke* klippes av beboerne da de er en del av felles beplantning som vedlikeholdes av sameiet sammen med resten av planter, busker og trær på fellesarealene. De må *ikke* tas ut eller erstattes med andre typer hekk. Styret kan imidlertid etter søknad gi dispensasjon. Det er utarbeidet en detaljert hageplan for all felles utendørs beplantning.

På balkongene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes på grunn av os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen. På balkongene skal det ikke plasseres gjenstander som kan virke skjemmende og/eller være til sjenanse for naboene.

§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens uteområder (fortau, gangveier, fellesareal m.m.) og inneområder (trappeløp, garasje m.m.) er forbudt.

Alt husholdningsavfall skal sorteres – diverse avfall (handlepose), matavfall (grønn pose), plast (blå pose), papir/papp og glass – og legges i egne avfallscontainere i ett av sameiets avfallsdepoter.

Et stadig gjentagende problem er beboere som *ikke* flatpakker pappesker som «fyller» avfallsbeholderne. Esker *skal* være (trampes eller brettes) flate før de kastes. Pakningsplast skal fjernes fra papirbeholderne. Det er *ikke* tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppeldepotene. Batterier, elektriske artikler, lysstoffrør, utrangerte møbler, avfall som juletrær, jord fra potter og gress, planter og lignende *skal* den enkelte selv levere inn til et av kommunens avfallsmottak.
For å unngå tilstrømming av skadedyr skal aldri søppel settes utenfor avfallsbeholderne. Søppel skal selvfølgelig heller *ikke* oppbevares og settes på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer av seksjonen. Postkassene skal merkes med standard hvitt skilt med svart skrift fra Posten (kostnadsfritt tilbud fra Posten ved adresseendring). Endring av navn for ringeklokketablå bestilles gjennom vaktmester.

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må utføres av autorisert rørleggerfirma på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Spesiell oppmerksomhet bør rettes mot lekkasjer i vannkraner (og ventilen til brannslangen i benk). Eventuell støy fra røropplegg skal snarest mulig besørges utbedret. Uvedkommende gjenstander skal *ikke* kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7 Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio, TV, data m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger og kontakter (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid som berører eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og de selskapene som til enhver tid har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 8 Bygningsmessige arbeider

Beboerne plikter å kjenne til sameiets vedtekter som omhandler "Bygningsmessige arbeider". Inngrep i leiligheten og dens tekniske systemer, som for eksempel ny kjøkkenvifte/ventilator, varmesystem, vanntilførsel eller elektriske systemer må ikke svekke systemenes funksjon eller skape ulemper for andre beboere. Før slike inngrep blir foretatt, skal man rådføre seg med vaktmester/styret.
Montering av gass, peis, koketopp skal rapporteres til styret. Det er pålagt vedlikehold som skal utføres hvert år for gasspeiser og annet hvert år for gass-koketopper.

§ 9 Garasjeanlegget

Alle har et ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn i bygningsmassen gjennom garasjeanlegget. Det skal være full stopp av kjøretøy etter inn- og utkjøring i garasjen. Du skal forsikre deg om at porten lukker seg etter deg. Oppdages feil med garasjeporten og dører, skal vaktmester/styret umiddelbart ha beskjed.

Seksjonseiere kan leie ut sine egne parkeringsplasser internt i sameiet. Styret *skal* ha en kopi av utleiekontrakten for sameiets utleieregister. Dette er gjort for å sikre oss mot fremmede som måtte ha uhederlige formål i garasjen rettet mot biler, boder og anlegg.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

En viktig del av sameiets HMS-arbeid (Helse, Miljø og Sikkerhet) er rettet mot brannforebygging. Beboerne plikter umiddelbart å rette seg etter henstillinger fra styret om tilpasninger.

Beboerne er selv ansvarlige for brannsikring i egen bolig.

§ 11 Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo(er) for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, skal en i første omgang selv rette direkte til naboen. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet som er oppstått. Ofte kan problemet enkelt løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Det skal opplyses om hvem man mener står for overtredelsen og hvem som melder forholdet.

Når det gjelder mulige forføyninger vises det til sameiets vedtekter.

§ 12 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller på grunn av annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleier eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten, garasjeanlegg og fellesarealene. Mindre skader som påføres sameiets eiendeler og bygningsmasse skal raskest mulig utbedres av den som har forårsaket skaden. Dersom informasjon og tidsplan for gjennomføring av utbedringer ikke blir gitt innenfor rimelig tid, vil styret engasjere en tredjepart til å utføre reparasjon/utbedring. Faktura for reparasjoner vil bli sendt fra vår forretningsfører OBOS.

(18.06.2019)
Disse ordensregler er fastsatt av årsmøtet i Munch Brygge.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Munch Brygge Es

Møtedato: 19.03.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Auditoriet i Dronning Eufemias gate 16

Til stede: 52 seksjonseiere, 29 representert ved fullmakt, totalt 81 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved (ingen).

Møtet ble åpnet av styreleder Gjermund Bratlie

---

1 Konstituering

1 Valg av møteleder
Som møteleder ble styreleder Gjermund Bratlie foreslått.
Vedtak: Gjermund Bratlie ble enstemmig valgt.

2 Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Randi Eikenes foreslått, og som protokollvitne ble Harald Nystog foreslått.
Vedtak: Randi Eikenes fører protokoll, Harald Nystog er portokollvitne.

4 Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

5 Behandling av SAK 5
Advokat Harald Strandenæs orienterte om sak vedrørende tilgang til heis i oppgang 33.

6 Behandling av SAK 6
Redegjørelse for tolkning av vedtektene knyttet opp mot eksklusiv bruk for boligseksjonseierne.

Vedtak: Vedtektene pkt 3-2 skal forstås slik at alle boligseksjoner har eksklusiv bruksrett til fellesareal herunder heis, oppganger og takterrasse med mer, som utelukkende betjener boligseksjonene. Dette betyr at samtlige boligseksjonseiere har eksklusiv bruksrett til heis med mer, i samtlige boligoppganger i sameiet, herunder også oppgang nr. 33, og at dette hindrer næringsseksjonene fra å benytte heisen i oppgang nr. 33.

Stemmer: 74 for og 7 mot.

7 Behandling av SAK 7
Opparbeidelse av nødvendig likviditet for å fremme denne retten overfor næringsseksjon 3, Oslo Bygg.

Vedtak: Det opparbeides en likviditetsreserve på ca. kr. 500.000,- a. 158 seksjoner a kr. 3.200,- b. 1. Innbetaling kr. 1600,- 01.05.2024 c. 2. Innbetaling kr. 1600,- etter behov.
Stemmer: 73 for 8 mot.

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av

Møteleder Fører av protokollen

Protokollvitne Protokollvitne

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513268431

Dokument

7688 Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 19.03.2024
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-03-20 08:47:09 CET (+0100) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2024-03-20 09:11:17 CET (+0100)

Initiativtaker

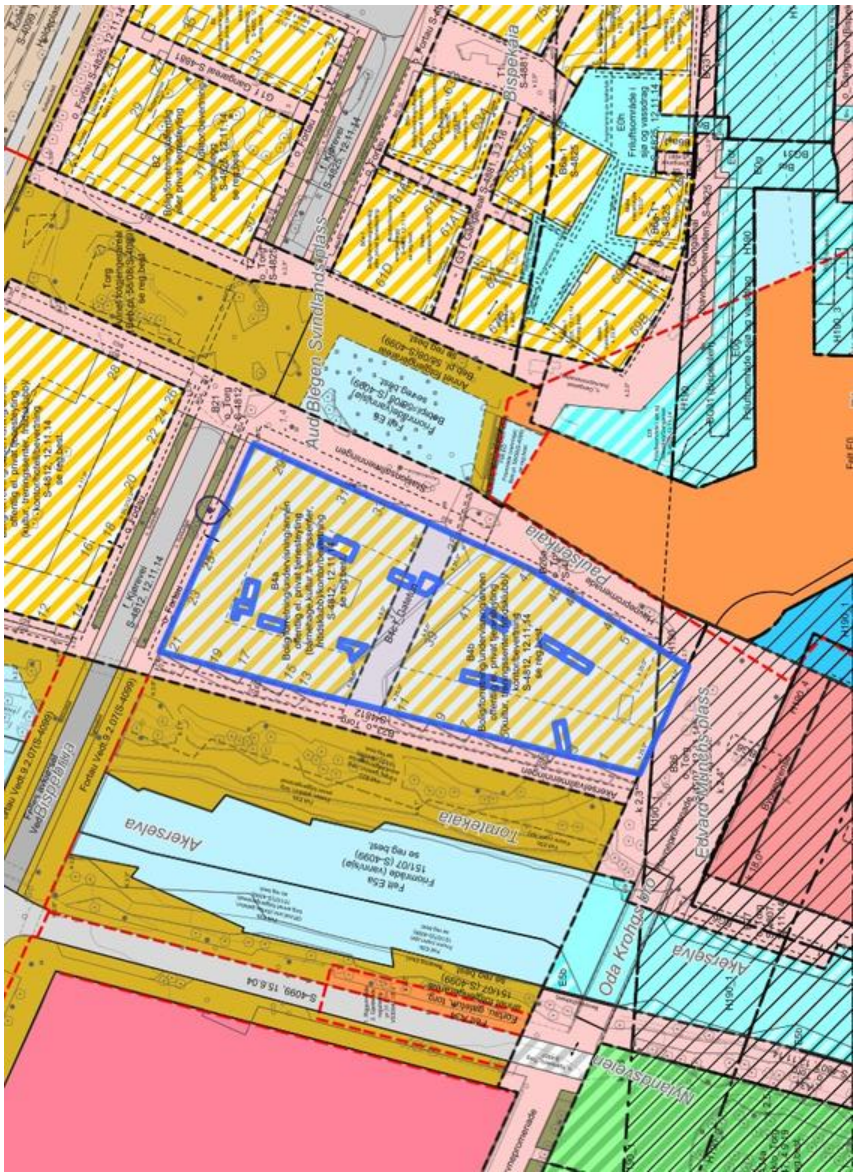
Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Møteleder: Gjermund Bratlie/s/ (MGB)
gbr@viewgroup.no
+47
Signert 2024-03-20 08:56:04 CET (+0100)

Protokollvitne: Harald Nystog/s/ (PHN)
hn@wethal.no
+47
Signert 2024-03-20 09:11:17 CET (+0100)

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


Bispekaia
Aud Blegen Svindlandsgate
Paulsenkaia
Edvard Munchs gate
Oda Krohgs gate
Akerselva
Tomtekaia
Myhrsvingen
Akerselva
Akerselva

VEDLEGG E 03



2	RAMMESØKNAD REVIDERT	16.12.21	MM
1	RAMMESØKNAD REVIDERT	08.10.21	MM
0	RAMMESØKNAD	30.09.21	MM

PROSJEKT
Munch Brygge

TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom AS

LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Lars gate 6 A1 , 0953 Oslo Tel: 22 12 29 00 www.lund-slaatto.no

PROSJEKTTITTEL
Plan 3

MÅLESTOKK	TILHØRER NOTAT
1:200 A1	Rammesøknad

FAGOMRÅDE	DOKUMENTNUMMER	REV.
ARK	E 03	2

VEDLEGG E 03



Område for endring

	ENDRING PRINSIPP TIL PROSJEKT	PROS. DATO	PROS.	PROS.
A	ENDRINGSFASE REVISJON	06.10.21	SSE	SSE/ OSP
1	ENDRINGSFASE REVISJON	08.12.21	SSE	SSE/ OSP
2	ENDRINGSFASE REVISJON	08.12.21	SSE	SSE/ OSP
3	ENDRINGSFASE	14.01	SSE	SSE/ OSP
4 (05)	FERDIGE SAK	31.01.22	SSE	SSE/ OSP

PROSJEKT
Munch Brygge

TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom AS

LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Lars gate 6 A1 , 0953 Oslo Tel: 22 12 20 00 www.lund-slaatto.no

PROSJEKTTITTEL
Plan 3

MÅLESTOKK	TILHØRENDE MTTA
1:200 A1	Endring av gitt tillatelse
FAG- OG FILTYPE	DET TEGNINGSNUMMER
ARK	E 03

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

Dato: 03.05.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201614020-180 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Frank Arvid Hofsøy	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OPERAGATA 1 - 51	Eiendom:	234/127/0/0
Tiltakshaver:	PAULSENKAIA BOLIG AS	Adresse:	Kirkegata 17, 0153 OSLO
Søker:	LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS	Adresse:	Langkaia 1, 0150 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse nr. 5 – Operagata 1 - 51, felt B4 i Bjørvika

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket oppføring av nybygg, mottatt 25.04.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av bebyggelsen mot Operagata, som vist på mottatte illustrasjoner.

Gjenstående arbeider

Det gjenstår ingen arbeider innenfor arealer omfattet av denne søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten
- dokumentasjon som viser at rekkefølgekravene i reguleringsplanen er oppfylt
  - Blant annet skal følgende være ferdigstilt:
    - uteoppholdsareal ihht. utomhusplan (§ 9.2)
    - tilstøtende kjørefelt, fortau, torg, sykkelfelt og annen veigrunn

- tilstøtende torg, og andre offentlige tilgjengelige soner mot sjøen og elvebredder
- kunstnerisk utsmykking etablert i de sentrale byrommene (allmenningene)

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201614020

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.05.2019 av:

Frank Arvid Hofsøy - saksbehandler
Linda Kristiansen - for prosjektleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:
PAULSENKAIA BOLIG AS, Kirkegata 17, 0153 OSLO
STOR-OSLO EIENDOM AS, Postboks 606, 0106 OSLO, Geir@soeiendom.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 14-0134/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Operagata 27 0194 OSLO

Betegnelse: Gnr 234, bnr 127, snr 109 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no