NORDVIK

Operagata 33

2 soverom | 114 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Operagata 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
51	Nabolagsprofil
52	Vedlegg
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
257	Kontaktinfo
260	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
263	Forbrukerinformasjon om budgivning
264	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker hjørne-/frontleilighet med usjenert beliggenhet, to balkonger og fantastisk sjøutsikt - To bad - Garasjeplass*

Prisantydning	**18 500 000,-**
Omkostninger	**463 880,-**
Totalpris	**18 963 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 220,-**
BRA-i	**114 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Operagata 33 presentert av Bjørnar Hagerup Nilsen og Marthe Grønnslett v. Nordvik Bjørvika. Her har vi gleden av å presentere en lekker frontleilighet som byr på fantastisk sjøutsikt. Leiligheten har en usjenert hjørnebeliggenhet og holder en gjennomgående høy standard. Prosjektet er tegnet av prisbelønte Lund+Slaatto Arkitekter hvor det er lagt stor vekt på gode lysforhold og utsikt til fjorden. Beliggende i byggets 3. etasje med åpen og moderne planløsning, store vinduer og god romfølelse.

Høydepunkter;
To soverom (mulighet for tre)
Vestvendt balkong på 8 m²
Sør-østvendt balkong på 12 m² med morgen- og dagsol
Kvalitetskjøkken fra HTH
To fulle bad
Gulvvarme i alle rom
Felles takterrasse med fantastisk utsikt!
Mulighet for kjøp av garasjeplass*

Planløsning

Operagata 33

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon


TODD
SAUNDERS








INDIAN
STREET
FOOD














SPREKENHOF
HAND WASH
DURAVIT
LG
8/6 kg
A











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0040/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Operagata 33, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 127, snr 142 i Oslo kommune

Selgere
Allan Hovda
Jenny Sveen Hovda

Kjøpesum og omkostninger
18 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
462 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
463 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
476 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 963 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 976 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entré, gang, bad, bad/vaskerom, teknisk rom/bod, kjøkken, stue, og to soverom.
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjeller med heisadkomst.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 20 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, 2 bad, 2 soverom, bod og to balkonger.

Standard
Med en imponerende boflate på 114 kvadratmeter, representerer denne eksklusive boligen det ultimate uttrykket for luksuriøs og komfortabel livsstil. Leiligheten byr på alt av ønskelige fasiliteter.

Entré:
Romslig og tiltalende inngangsparti med skyvedørsgarderobe. Rikelig med plass til oppbevaring for sko- og ytterklær. Dørcalling med kamera i entréen.

Stue
Lys stue med store, flotte vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Stuen byr på gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord.

Uteplasser
Med to uteplasser har du sol store deler av dagen og god plass til å boltre deg på sommerstid. Stor sør-østvendt balkong på 12 kvm med morgen- og dagssol. Vestvendt balkong på 8 kvm med ettermiddag-/kveldssol.

Kjøkken
Lekkert og moderne HTH-kjøkkeninnredning med kompositt benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og ventilator over kokeplass. Den åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet til et sosialt og trivelig samlingspunkt.

To soverom
Boligen har to velutstyrte soverom som gir deg rikelig med plass til både familie og gjester. Begge rommene har plass til dobbeltseng og andre møblementer. Hovedsoverommet har inngang til en innvendig bod/teknisk rom som kan innredes som walk-in.

To bad:
Denne boligen tilbyr to bad, som gir deg den bekvemmeligheten du trenger i en travel hverdag. Begge badene er utstyrt med inventar og praktiske løsninger. Veggfestet toalett med skjult sisterne og delikat innredning. Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i herdet glass. Håndusj og regnfallsdusj. Downlights i himling. Badekar på et av badene.

Parkering
Mulighet for kjøp av garasjeplass for MNOK kr. 1.500.000.-
Dersom du ønsker å legge inn bud med kjøp av garasjeplass må dette opplyses under forbehold i budgivning.
Ellers mulighet for å leie / kjøpe garasjeplass i nærområde tidvis etter ledighet.

Sammendrag selgers egenerklæring
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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Garasjeanlegget ble oppgradert med nytt dekke i ca 2023. Utført i regi av sameiet. Be sameie om nærmere info.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjerning av en stikkontakt av Elektrofil AS som underleverandør til SBS Entreprenør AS, ifm bygging av skyvedører i gangen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert av Smart Elektro okt 2021.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert skyvedørerer i 2021. SBS Entreprenør AS.

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.
Ja
Beskriv: Sameiet har hatt en generell forbyggende bekjemping av Skjeggkre i alle boliger en gang men vi har aldri sett skadedyr/skjeggkre i boligen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Platetopp på kjøkkenet har kommet opp med feilmelding ved noen anledninger som forsvinner ved å skru av og på strømmen. Dette er sjekket av servicetekniker fra Siemens og ingen feil funnet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved nyboligsalget i 2018. Ta kontakt med sameiet for mer informasjon om nødvendig.

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?
Ja
Beskriv: Det er planer om å åpne barnehage i bygget med lekeplass på taket av barnehagen. Det har vært omtvistet mellom enkelte sameiere/styret/barnehagen hvorvidt barnehagen har rett til å benytte heisen i oppgangen for adkomst til barnehagens uteareal.Vennligst be sameiet om oppdatert status i saken.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Se pkt 25.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS /Bernt Egil Grubbe

Byggemåte
Leilighet i 3 etasje med heis. Leiligheten holder god høy standard med bl.a. 2 flislagt bad med vannbåren varme, og opplegg for vaskemaskin i det ene. Takhøyden i stue er 2,61 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom med vannbåren varme. Lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til østvendt balkong på 12m2 og utgang fra kjøkken mot vest til balkong på 8m2. Kjøkkenløsning fra HTH med glatte fronter, kompositt benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer.

UTVENDIG
- Vinduer med malte karmer av tre innvendig og utvendig beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass. Vinduer er i god stand og produsert i 2019.
- Inngangsdør fra byggeår fra Daloc, utført som brann-

og lydklassifisert dør (EI30 / RW 38 dB). Døren fremstår i god stand med normal funksjon.
- To stk. malte skyvebalkongdører ut til hver sin balkong med 3-lags isolerglass fra stuen, samt én malt balkongdør med 3-lags isolerglass ut fra soverom til den ene balkongen. Balkongdørene er beslått med aluminium utvendig og er alle produsert i 2019.
- Balkongdøren fra soverommet har et litt løst håndtak og bør etterstrammes.
- Østvendt balkong på 12 m² av betong med tremmegulv av impregnerte Møre Royal terrassebord. Rekkverk av stål, plater og glass. Balkongen har skyvebalkongdør ut fra stuen og balkongdør ut fra soverommet.

INNVENDIG
- Innvendig er det gulv av parkett med vannbåren varme i alle rom.
- Det er malte plater i tak og på vegg.
- Overflatene fremstår i god stand.
- Betonggulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, og det kan derfor være usikkerhet knyttet til oppbyggingen. Det er målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
- Målinger av gulv er kun utført som stikkprøver i to rom, målt både rundt vegg og midt på gulvet.
- Malte, glatte innerdører med ramme rundt, inn til stue/kjøkken fra gang og inn til teknisk rom/bod fra det ene soverommet. Det er eikeskyvedører i resten av leiligheten. Dørene fungerer fint og har normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
- Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i leiligheten.
- Ventilasjon til balansert ventilasjonsaggregat er montert i teknisk rom/bod.
- Det er montert sprinkler system i leiligheten.
- Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg.
- Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
- Det er vannbåren varme i alle gulv, i følge kontaktpersonen (megler) befaringsdagen..
- Sikringsskap fra 2019 med automatsikringer og jordfeilbrytere.
- Skapet fremstår ryddig og oversiktlig, og det er installert kursfortegnelse i skapdør. Det er også montert svakstrømsutstyr (tele/data) i samme skap. Installasjonen fremstår som funksjonell og i tråd med normal standard for nyere elektriske anlegg.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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:
Vannbårenvarme i gulvet via fjernvarme. Felles varmtvannsystem.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3500-4000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 220,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto fjernvarme, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Eiendomsskatt
Kr 3 562,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 498 340,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 993 359,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.
- Alle fellesareal vaskes én gang i uken.
- Avtale med Movel AS for avregning av EL-billadere.
- 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.

På balkongene er det kun gass og elektriske griller som kan benyttes.

Barnehagen:
Barnehagen ble ferdigstilt i løpet av 2023, og fikk midlertidig brukstillatelse den 09.02.2024. Barnehagen har fremdeles ikke kommet i drift i følge styreleder 05.02.2025.
Styret har aktiv gjennom året arbeidet for å finne en løsning. Løsningen resulterte i en avtale som ble godkjent av sameiet på et ekstraordinært årsmøte 08.10.2024.

Skadedyrbekjempelse:
Det er i 2024 gjort ett omfattende arbeid knyttet til fjerning og forebygging av skjeggkre. Antisimex har foretatt skjeggkresanering ved å legge inn gift i alle leilighetene i sameiet. Dette tiltaket ser ut til å være vellykket, og vi håper at vi nå skal ha kontroll på situasjonen. Det henstilles til å kaste papp og støvsuge leilighetene regelmessig.

Planlagte utbedringer/påkostninger - Hva skjer i sameiet:

Fra ekstraordinært årsmøte 29. april 2025:
Reklamasjoner:
Det har opp igjennom årene vært gjort et betydelig arbeid med å følge opp arbeid knyttet til reklamasjoner. Det har til slutt vært en stor sak som sameiet har hatt fokus på og det er en lekkasje i fra taket i oppgang 45. På grunn av sakens karakter har sameiet måttet utbedre denne skaden for egen regning da det har hastet med å få dette i orden. Denne utbedringen beløper seg til kr. 100.000,-. Årsmøtet aksepterer mottak av kr. 100.000 fra Bunde eiendom og anser dermed reklamasjonsarbeidet for avsluttet.

Advokathonorar:
Sameiet har hatt advokatutgifter i forbindelse med barnehagen på ca.750.000,- Av dette er ca. 250.000,- dekket av forsikringen. Styret har vært i dialog med Bunde eiendom om å få kompensert gjenstående beløp på kr. 500.000,-. Bunde eiendom kompenserer sameiet med kr. 200.000,- til dekning av advokatutgifter i forbindelse med barnehagesaken, og anser da denne saken som avsluttet angående kompensasjon av påløpte advokatkostnader.

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

eksisterende leverandør på vask, og heller styrket oppfølgingen av arbeide.
2. Automatisk åpning av garasjeport, pris ikke estimert
3. 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,-
4. 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. Systemer for å optimalisere bruken av ledig kapasitet i garasjen.
4. 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/2025 bør det foretas en hel fasadevask av hele bygget, det er foreløpig ikke innhentet pris på dette.

Styreleder opplyser i mail per. 08.04.26: Det er ikke planlagt noe vedlikehold ut over det ordinære og budsjetterte. Dermed ikke behov for å øke felleskost noe mer enn hva som ble gjort ved årsskiftet.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 793,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets økonomi har blitt bedret med kr. 890.748 i fra 2023 til 2024. I forhold til budsjett er det er ett positivt budsjettavvik på kr.197.564,-. Budsjettavviket skyldes god kostnadskontroll samt leieinntekter av gategrunn.
Det foretas en løpende vurdering av kostnadsbildet, og det arbeides for å optimalisere driften.
Sameiet har nå klart å bygge seg opp en liten reserve for fremtidige uforutsette kostnader.

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
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 00000

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 707 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bjørvika har umiddelbar nærhet til sentrum med Akershus festning og Barcode, Oslos skyline. Dronning Eufemias gate og Bjørvika er et urbant og idyllisk område ved sjøen, bare 5 minutters gange unna Oslo sentrum med Karl Johans gate, Oslo S med flytoget og Østbanehallen. Kvartalene mellom Sørenga og Barcode inneholder en blanding av boliger, kontor og forretninger, med et variert servicetilbud. Kongsallmenningen forener Bjørvika/Sørenga med Middelalderparken og vannspeilet. Sørenga har også tilgang til flotte tur- og treningsområder, som Ekeberg med fine stier, sletter og skoger. Skulpturparken og Ekebergrestauranten har fantastisk utsikt over Sørenga og byen. For de treningsglade ligger Sats og Barry's Bootcamp rett over gaten.

Barcode og området begynner å bli et lite gastronomisk maktsenter i Oslo. Her finner man mange nye og spennende spisesteder og barer, deriblant Barcode Streetfood. Her finner du også Nodee Sky, Vaaghals, Stock, alle spisesteder i Dronning Eufemias hage og i umiddelbar nærhet. I kort avstand finner du Maaemo,

med sine 3 stjerner i Michelin guiden er den kåret til en av verdens beste restauranter. Andre restauranter som er verdt å nevne er Brasserie Rivoli, Feniqia, Dinner Barcode, KUMI, Koie og mange flere.

Barcode mellom Sørenga og Gamlebyen har allerede et variert tilbud av treningssenter, galleri, frisører, apotek, dagligvarebutikker, spennende restauranter, barer, kaféer, blomster, klær, skobutikker, m.m.

En 9 kilometer lang promenade knytter Oslo sammen langs sjøkanten. Den går fra Frognerstranda i vest, via Aker brygge, Akershus festning og Operaen, før den fortsetter forbi Sørengkaia, og helt til Kongshavn i øst. Langs denne promenaden finner man blant annet mathallen på Vippetangen hvor man kan oppleve god mat og drikke. Byens flotteste sjøbad, Sørenga sjøbad som åpnet juni 2015 og er meget populært. Noen av fasilitetene er åpent basseng, strand, barnebasseng, stupetårn, rekreasjonsområde med sitteplasser og trapper ned mot sjøen. Operastranden som åpnet i 2021 og har blitt meget populært, og like ved ligger Oslo badstuforening, som holder åpent hver dag hele året.

I Dronning Eufemias gate har du umiddelbar nærhet til buss- og trikkestopp . Trikken stopper rett rundt hjørnet, og det er bare noen få minutters gange til Oslo S og bussterminalen med buss, tog, flytog og t-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 28.05.2019. I hht utstedt midlertidig brukstillatelse er følgende mangler kommentert:

- Ventilasjon-, klima- og kuldeinstallasjoner: Innregulering gjenstår
- Fasadekledning: Mindre kompletteringsarbeid på balkonger
- Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner: Mindre kompletteringsarbeid på balkonger
- Landskapsutforming av takterrasser/gardsrom: Setting av stålkasser, oppfylling av jord og planting, samt legging av gress, vanningsanlegg og møbler
- Utvendig beslagsarbeid: Supplerende beslagsarbeid på terrasser og ved terreng

Det er utbyggers ansvar å forsørge ferdigattest.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontor/bevertning. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker:
Saksnr
201510215
Saken gjelder
Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen").

Saksnr
201704197
Saken gjelder
BJØRVIKA, FELT C6. Gnr. 234, bnr, 16 m.fl. Brannstasjon, kontor, bolig m.m.

Saksnr
202510621
Saken gjelder
Detaljregulering - Sukkerbiten sjøbad

Saksnr
202205032
Saken gjelder
Sadelmakerhullet - Bjørvika felt A5 (A5A, A5B og A40)

Byggesaker:
Sørengkaia 30 - 42 - Oppføring av Bjørvika skole - Lohavn felt D2
Saksnummer
202517089

Operagata 33 - sammenslåing av to leiligheter i 7. etasje
Saksnummer
202522707

Bjørvika er et område under utvikling og byggesaker i området må påregnes.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/127/142:
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: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/15813

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 200 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Alle visninger etter nr. 2 er kostnadsfritt) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 15 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (kveldsbilder, dagbilder og boligvideo) kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 800,-

Samlet skal selger betale kr. 269 575,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Ansvarlig megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Megler
Marthe Grønnslett, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Operagata 33

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	19 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	22 min 1.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	6 min 2.1 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	20 min

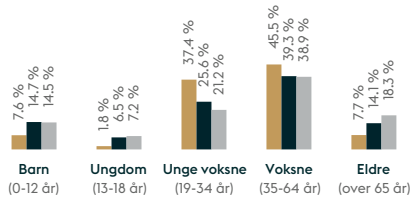
Offentlig transport

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	2 min 0.2 km
Bjørvika Linje 13, 19	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 0.5 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	37 min

Barnehager

Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	10 min 0.7 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	10 min 0.8 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 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Oslo spektrum	10 min
Gamlebyen skole	11 min
SATS Bjørvika	3 min
Barry's Barcode	6 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 90/100

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 2026

Tilstandsrapport

Leilighet

Operagata 33, 0194 OSLO

OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 127, snr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3819 **Referansenummer:** GL6613

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Marthe Grønnslett
Nordvik Bjørvika

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3 etasje med heis. Leiligheten holder god høy standard med bl.a. 2 flislagt bad med vannbåren varme, og opplegg for vaskemaskin i det ene. Takhøyden i stue er 2,61 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom med vannbåren varme. Lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til østvendt balkong på 12m2 og utgang fra kjøkken mot vest til balkong på 8m2.
Kjøkkenløsning fra HTH med glatte fronter, kompositt benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har ingen oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med malte karmer av tre innvendig og utvendig beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass. Vinduer er i god stand og produsert i 2019.
Inngangsdør fra byggeår fra Daloc, utført som brann- og lydklassifisert dør (EI30 / RW 38 dB). Døren fremstår i god stand med normal funksjon.
To stk. malte skyvebalkongdører ut til hver sin balkong med 3-lags isolerglass fra stuen, samt én malt balkongdør med 3-lags isolerglass ut fra soverom til den ene balkongen. Balkongdørene er beslått med aluminium utvendig og er alle produsert i 2019. Balkongdøren fra soverommet har et litt løst håndtak og bør etterstrammes.
Østvendt balkong på 12 m² av betong med tremmegulv av impregnerte Møre Royal terrassebord. Rekkverk av stål, plater og glass. Balkongen har skyvebalkongdør ut fra stuen og balkongdør ut fra soverommet.

Vestvendt balkong på 8 m² av betong med tremmegulv av impregnerte Møre Royal terrassebord. Rekkverk av stål, plater og glass. Balkongen har skyvebalkongdør ut fra kjøkkenet.

Begge balkongene fremstår i god stand, med vedlikeholdsfrie materialer og korrekt høyde på rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett med vannbåren varme i alle rom, ifølge opplysninger fra kontaktperson (megler) på befaringsdagen.
Det er malte plater i tak og på vegg.
Overflatene fremstår i god stand.
Betonggulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, og det kan derfor være usikkerhet knyttet til oppbyggingen. Det er målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun utført som stikkprøver i to rom, målt både rundt vegg og midt på gulvet.
Malte, glatte innerdører med ramme rundt, inn til stue/kjøkken fra gang og inn til teknisk rom/bod fra det ene soverommet. Det er eikeskyvedører i resten av leiligheten. Dørene fungerer fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 2019 med fliser på gulv med vannbåren varme, fliser på vegg og malte plater i himling/tak med spotter. Dusjhjørne med glassdører, badekar, vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant og speil med lys. Badet har fall til sluk, og fallet er 1:100. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 40 mm. Badekaret har direktekoblet avløp. Membran er synlig i plastsluk. Det er balansert ventilasjon og tilluft under døren. Det er ikke boret hull i vegg eller målt fukt i vegger på grunn av tilliggende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra 2019 med flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegg og malte plater himling/tak med spotter. Dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett, innredning med nedsunket servant og speil med lys og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell i mellom sluk og gulv ved døren er 35 mm. Membran er synlig i plast sluk. Det er ventilasjon via elektrisk vifte med til luft under døren. Det er ikke boret hull i vegg eller målt fukt i vegger på grunn av tilliggende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter og kompositt benkeplate med underlimt vask. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Fritthengende kjøkkenventilator i hvitt stål med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i leiligheten.
Ventilasjon til balansert ventilasjonsaggregat er montert i teknisk rom/bod.
Det er montert sprinkler system i leiligheten.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Det0 er vannbåren varme i alle gulv, i følge kontaktpersonen (megler) befaringsdagen..
Sikringsskap fra 2019 med automatsikringer og jordfeilbrytere. Skapet fremstår ryddig og oversiktlig, og det er installert kursfortegnelse i skapdør. Det er også montert svakstrømsutstyr (tele/data) i samme skap. Installasjonen fremstår som funksjonell og i tråd med normal standard for nyere elektriske anlegg.

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

Balkonger fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt.

Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson.
Brannteknisk tilstand er vurdert, og fungerende røykvarslere og brannslukkere er påkrevd.
Brannceller er kontrollert.
Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

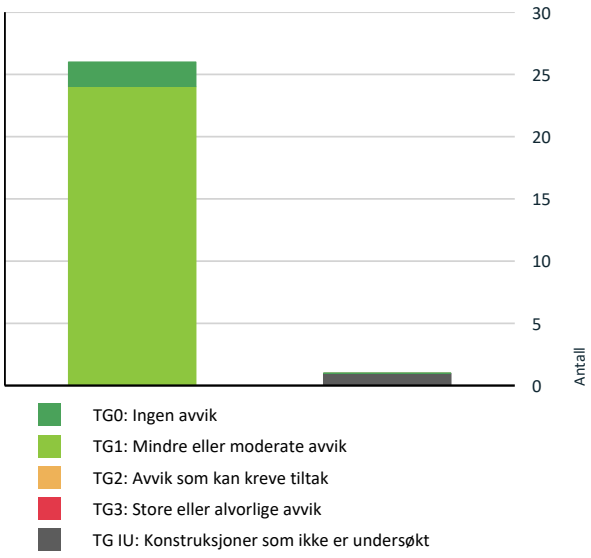
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2019

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt og er nytt i 2019.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte karmer av tre innvendig og utvendig beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass. Vinduer er i god stand og produsert i 2019.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør fra byggeår fra Daloc, utført som brann- og lydklassifisert dør (EI30 / RW 38 dB). Døren fremstår i god stand med normal funksjon.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

To stk. malte skyvebalkongdører ut til hver sin balkong med 3-lags isolerglass fra stuen, samt én malt balkongdør med 3-lags isolerglass ut fra soverom til den ene balkongen. Balkongdørene er beslått med aluminium utvendig og er alle produsert i 2019. Balkongdøren fra soverommet har et litt løst håndtak og bør etterstrammes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt balkong på 12 m² av betong med tremmegulv av impregnerte Møre Royal terrassebord. Rekkverk av stål, plater og glass. Balkongen har skyvebalkongdør ut fra stuen og balkongdør ut fra soverommet.

Vestvendt balkong på 8 m² av betong med tremmegulv av impregnerte Møre Royal terrassebord. Rekkverk av stål, plater og glass. Balkongen har skyvebalkongdør ut fra kjøkkenet.

Begge balkongene fremstår i god stand, med vedlikeholdsfrie materialer og korrekt høyde på rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett med vannbåren varme i alle rom, ifølge opplysninger fra kontaktperson (megler) på befaringsdagen.
Det er malte plater i tak og på vegg.
Overflatene fremstår i god stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, og det kan derfor være usikkerhet knyttet til oppbyggingen. Det er målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun utført som stikkprøver i to rom, målt både rundt vegg og midt på gulvet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte innerdører med ramme rundt, inn til stue/kjøkken fra gang og inn til teknisk rom/bod fra det ene soverommet. Det er eikeskyvedører i resten av leiligheten. Dørene fungerer fint og har normal bruksslitasje.



VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2019 med fliser på gulv med vannbåren varme, fliser på vegg og malte plater i himling/tak med spotter. Dusjhjørne med glassdører, badekar, vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant og speil med lys. Badet har fall til sluk, og fallet er 1:100. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 40 mm. Badekaret har direktekoblet avløp. Membran er synlig i plastsluk. Det er balansert ventilasjon og tilluft under døren. Det er ikke boret hull i vegg eller målt fukt i vegger på grunn av tilliggende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.





3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i tak med spotter. Overflatene er i god stand.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i henhold til forskrift, med et fall på 1:100. Høydeforskjell under badekaret er ikke målt. Det er ca. 15 mm nedsenk i dusjsonen. Det er 40 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med slukmansjett. Membran er synlig.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, servant med innredning og speil med lys, dusjhjørne med glassdører samt badekar.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via balansert anlegg, med tilluft under døren.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2019 med flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegg og malte plater himling/tak med spotter. Dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett, innredning med nedsunket servant og speil med lys og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell i mellom sluk og gulv ved døren er 35 mm. Membran er synlig i plast sluk. Det er ventilasjon via elektrisk vifte med til luft under døren. Det er ikke boret hull i vegg eller målt fukt i vegger på grunn av tilliggende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i tak med spotter.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i henhold til forskrift, med et fall på 1:100. Det er ca. 15 mm nedsenk i dusjsonen. Det er 35 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med slukmansjett. Membran er synlig.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, servant med innredning og speil med lys, dusj hjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via balansert anlegg, med tilluft under døren.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter og kompositt benkeplate med underlimt vask. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Fritthengende kjøkkenventilator i hvitt stål med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Fritthengende kjøkkenventilator i hvitt stål med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon til balansert ventilasjonsaggregat er montert i teknisk rom/bod.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sprinkler system i leiligheten.



TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det0 er vannbåren varme i alle gulv, i følge kontaktpersonen (megler) befaringsdagen..

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap fra 2019 med automatsikringer og jordfeilbrytere. Skapet fremstår ryddig og oversiktlig, og det er installert kursfortegnelse i skapdør. Det er også montert svakstrømsutstyr (tele/data) i samme skap. Installasjonen fremstår som funksjonell og i tråd med normal standard for nyere elektriske anlegg.

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumenter ligger i boligmappa.no.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Vurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke
har spisskompetanse på området.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkonger fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt.
Det elektriske anlegget er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson.
Brannteknisk tilstand er vurdert, og fungerende røykvarslere og brannslukkere er påkrevd.
Brannceller er kontrollert.
Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

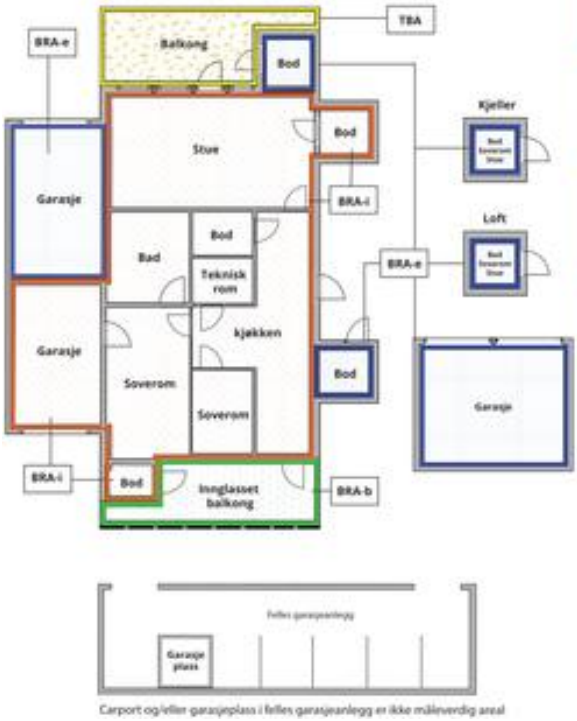
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	114			114	20
Kjeller		6		6	
SUM	**114**	**6**			**20**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, gang, bad, bad/vaskerom, teknisk rom/bod, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 6m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Bernt E. Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	127		142	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Operagata 33

Hjemmelshaver
Hovda Allan, Hovda Jenny Sveen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyetablert, urbant og særdeles attraktivt satsningsområde i Bjørvika, mellom Operaen og det nye Munch-museet.
Den unike beliggenheten gir deg nærhet til det beste byen og naturen har å by på. Du får en byleilighet der Oslofjorden og ulike grøntområder ligger rett utenfor stuedøren. Korte spaserturer tar deg til Middelalderparken, Havnepromenaden, skogsområdet og kunststiene i Ekebergparken.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot vest på Dronning Mauds gate. Ta til venstre for å fortsette ut på E18 mot E6/Stockholm. Ta avkjøring 4 mot DFDS/Havn/Stena/Sentrum S. Sving til høyre og inn på Grev Wedels Plass. Sving til venstre og inn på Langkaia. Sving til høyre og inn på Operagata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Allan Hovda	9578-5998-4-1133091	2026-04-06 23:12:54
Jenny Sveen Hovda	9578-5997-4-336380	2026-04-06 23:11:39

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
6. apr. 2026

Oppdragsnummer
34-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Operagata 33, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Allan Hovda, Jenny Sveen Hovda

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 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?
Ja

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

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjeanlegget ble oppgradert med nytt dekke i ca 2023. Utført i regi av sameiet. Be sameie om nærmere info.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjerning av en stikkontakt av Elektrofil AS som underleverandør til SBS Entreprenør AS, ifm bygging av skyvedører i gangen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert av Smart Elektro okt 2021.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert skyvedørerer i 2021. SBS Entreprenør AS.

---

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.

Ja

Beskriv: Sameiet har hatt en generell forbyggende bekjemping av Skjeggkre i alle boliger en gang men vi har aldri sett skadedyr /skjeggkre i boligen.

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?

Ja

Beskriv: Platetopp på kjøkkenet har kommet opp med feilmelding ved noen anledninger som forsvinner ved å skru av og på strømmen. Dette er sjekket av servicetekniker fra Siemens og ingen feil funnet.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved nyboligsalget i 2018. Ta kontakt med sameiet for mer informasjon om nødvendig.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er planer om å åpne barnehage i bygget med lekeplass på taket av barnehagen. Det har vært omtvistet mellom enkelte sameiere/styret/barnehagen hvorvidt barnehagen har rett til å benytte heisen i oppgangen for adkomst til barnehagens uteareal.Vennligst be sameiet om oppdatert status i saken.

---

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?

Ja

Beskriv: Se pkt 25.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0040/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jenny Sveen Hovda	**2026-04-06**	**Allan Hovda**	**2026-04-06**

Identifikasjon

Jenny Sveen Hovda

Identifikasjon

Allan Hovda

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

Nordvik Bjørvika
v/Marthe Grønnslett
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: m.gronnslett@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0040/26 . Vår ref.: 7688-1-142 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munch Brygge Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	822144462
Seksjonseier:	Hovda, Allan
Medeier:	Hovda, Jenny Sveen
Leilighetsnummer:	142
Adresse:	Operagata 33, 0194 OSLO
Seksjonsnummer:	142
Gnr.	234
Bnr.	127

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 00000.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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: 5 219,77,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader brøk - BO	4 853,61	
Felleskostnader lik - BO	366,16	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 511,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	16 793,-
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: 22 86 59 91.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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.

1

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7688
MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Auditoriet i Dronning Eufemias gate 8.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Påmelding til middag på Vesper

Det minnes om påmeldingen til middag på Vesper etter årsmøtet. Se nyhetssak på Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Reklamasjoner
8. Advokathonorar
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes v/ OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7688 Årsrapport 2024.pdf
2. 7688 MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000

Sak 7

Reklamasjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har opp igjennom årene vært gjort et betydelig arbeid med å følge opp arbeid knyttet til reklamasjoner. Det har til slutt vært en stor sak som sameiet har hatt fokus på og det er en lekkasje i fra taket i oppgang 45. På grunn av sakens karakter har sameiet måttet utbedre denne skaden for egen regning da det har hastet med å få dette i orden. Denne utbedringen beløper seg til kr. 100.000,-. Styret har pr. telefon den 10.04.2025 fått bekreftet av Bunde Eiendom at sameiet vil bli kompensert og at man dermed anser reklamasjonsarbeidet på fellesområder for avsluttet. Styret går inn for at sameiet aksepterer mottak av kr. 100.000,- som kompensasjon for utført reklamasjonsarbeid, og vil med dette anse reklamasjonsarbeidet for avsluttet.

Forslag til vedtak
Årsmøtet aksepterer mottak av kr. 100.000 fra Bunde eiendom og anser dermed reklamasjonsarbeidet for avsluttet.

Sak 8

Advokathonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har hatt advokatutgifter i forbindelse med barnehagen på ca.750.000,- Av dette er ca. 250.000,- dekket av forsikringen. Styret har vært i dialog med Bunde eiendom om å få kompensert gjenstående beløp på kr. 500.000,-. Etter forhandlinger har Bunde Eiendom sagt seg villig til å kompensere sameiet med kr. 200.000,-. Dette er bekreftet pr. telefon den 10.04.2025. Dette vil ikke påvirke den pågående saken angående Bunde eiendoms deltagelse i få på plass heis i barnehagen. Styret går inn for at Bunde eiendom kompenserer sameiet med kr. 200.000,- til dekning av advokatutgifter i forbindelse med barnehagesaken, og anser da denne saken som avsluttet angående kompensasjon av påløpte advokatkostnader.

Forslag til vedtak
Bunde eiendom kompenserer sameiet med kr. 200.000,- til dekning av advokatutgifter i forbindelse med barnehagesaken, og anser da denne saken som avsluttet angående kompensasjon av påløpte advokatkostnader.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I lys av situasjonen i barnehagen, anser valgkomiteen det som hensiktsmessig å foreslå en videreføring av dagens styre ett år til.

Det har ikke kommet noen forslag til nye kandidater for neste periode

Forslag til nytt styre i Sameiet Munch Brygge for 2025/26

Ikke på valg; ett år igjen av styreperioden:

- Gjermund Bratlie (styreleder)
- Morten Barrath
- Randi Eikenes

På valg for 2 år:

- Hans Øien
- Ole Didrik Nyhus

På valg for ett år:

- Ciprian Teodor Scurtu (varamedlem)
- Valgkomiteen (1-2 personer) – ingen kandidater

Roller og kandidater

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

- Hans Øien
- Ole Didrik Nyhus

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

- Ciprian Teodor Scurtu

  Litt om meg selv:
  - jobber som sjefsingeniør i Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten
  - var styremedlem i et sameie på Grünerløkka (Schleppegrells gate) hvor jeg var blant annet prosjektleder for bygging av sameiets 6 balkonger, utbedring av sameiets pipeløp etc.
  - har bred erfaring som prosjekt-, prosjekterings- og byggeleder for komplekse prosjekter med mange fag og kompliserte grensesnitt (bygg, VVS, maskin, elektro, automasjon, objektsikring etc.). Av viktige oppgaver kan nevnes: oppfølging av økonomi, fremdrift og kvalitet i prosjektene, ansvar for valg av tekniske løsninger, bruk og oppfølging av rammeavtaler etc.

  Jeg håper at jeg blir gjenvalgt som varamedlem i Sameiet Munch Brygge.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gjermund Gulbrand Bratlie	2024-2026
Styremedlem	Hans Øien	2023-2025
Styremedlem	Morten Barreth	2024-2026
Styremedlem	Randi Eikenes	2024-2026
Styremedlem	Ole Didrik Nyhus	2023-2025
Varamedlem	Shadi Haj Yahia	2024-2025
Varamedlem	Ciprian Scurtu	2024-2025

Valgkomiteen

Kari Bergo	2024-2025
Kari Kvam	2024-2025
Fuk-Tai Poon Sundvor	2024-2025

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Munch Brygge Es
Sameiet består av 159 seksjoner.
Munch Brygge Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 822144462, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
234 127

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

Munch Brygge Es har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy
.
Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

1. **Administrasjon:** Styret har avholdt 12 styremøter i perioden 2024/2025. I tillegg er det avhold en ekstraordinær generalforsamling i tilknytning til Barnehagesaken. Styret har en egen messenger gruppe hvor løpende avklaringer og spørsmål tas opp, for å sikre en rask behandling mellom styremøtene.

2. **Økonomi:** Sameiets økonomi har blitt bedret med kr. 890.748 i fra 2023 til 2024. I forhold til budsjett er det er ett positivt budsjettavvik på kr.197.564,-. Budsjettavviket skyldes god kostnadskontroll samt leieinntekter av gategrunn.

   Det foretas en løpende vurdering av kostnadsbildet, og det arbeides for å optimalisere driften.

   Sameiet har nå klart å bygge seg opp en liten reserve for fremtidige uforutsette kostnader.

3. **Drift:** Vi er godt fornøyde med tjenesteleveransen i fra USBL, der de følger opp alle våre løpende driftsavtaler. Det minnes om avtalen med USBL at de kan gjøre enkle vaktmestertjenester knyttet til hver en enkelt seksjonseier. Dette faktureres hver enkelt seksjonseier separat.

4. **Avregninger:** Avtale med Movel AS for avregning av EL-billadere fungerer fint. Det skjer en direkte avregning av EL bilstrøm til de som har ladere. Dette fungerer som tiltenkt og sparer sameiet for mye administrasjon. Ved at sameiet betaler strømmen selv, får sameiet månedlig avregning ifra Movel for innkreving av innbetalt strøm.

   Avregning av vann/varme gjennomføres av ISTA. men det oppfordres at de respektive sameiere tar en kontrollsjekk av sine målere på varmtvann og gulv og leilighetens areal. Dette som en kvalitetssikring av at avlesningen skjer korrekt.

5. **Reklamasjoner:** Styret anser nå reklamasjonsarbeidet for avsluttet. Det har vært en viktig og stor sak som har hatt fokus, og det er en lekkasje på taket i oppgang 45. Denne lekkasjen er nå utbedret.

6. **Sikkerhet/brannsikring:** Etter utførte sikringstiltak på dører til takterrasser, mot hager i plan 2, samt dører til bod og sykkelboder, og god kameraovervåkning, har situasjonen blitt bedret. Det oppfordres til at alle er oppmerksomme på personer som blir sluppet inn i bygget, og har lav terskel for å kontakte styret eller vektertjenesten dersom man oppdager noe mistenkelig. Selv om frekvensen på innbrudd er langt lavere enn for noen år siden, forekommer det stadig tilfeller. Svakheter som avdekkes, utbedres/korrigeres fortløpende.

   Det har vært en del falske utrykninger knyttet til brann i både bolig- og næringsdel i sameiet vårt. Det oppfordres til at man setter seg inn i sameiets brannrutiner, inkludert metode for avstilling av falsk alarm, for å forhindre dette. Det gjøres oppmerksom på at det påløper et ekstra administrasjonsgebyr på kr. 1000,- per tilfelle, i tillegg til selve kostnaden for utrykning ved falsk brannalarm. Vi vil samtidig gjøre oppmerksom på at prisen fra brannvesenet kommer til å øke betydelig i tiden

fremover, da det er alt for mange slike tilfeller ellers i byen også. I tillegg til store kostnader for den enkelte, er falske alarmer til stor irritasjon for øvrige naboer og kan i ytterste konsekvens føre til at folk ikke bryr seg om å evakuere den dagen det faktisk brenner. Systemet testes regelmessig, og graden av sensitivitet er slik den skal være.

7. **Forretningsfører:** VIBBO plattformen fungerer bra som system. Etter diverse møter og oppfølging med OBOS har sameiet endelig fått rapporter og systemer som gjør at vi opplever å ha en god oversikt av økonomien.

8. **Forsikring:** Styret benytter If som leverandør. Det er i 2024 meldt inn 7 forsikringssaker. Alle skadene avsluttes i 2024/2025. 5 av sakene må sameiet belage seg på å betale egenandel.

9. **Næringsseksjonene**: Munch Brygge Sameie inneholder en næringsseksjon for barnehage og en næringsseksjon for handel og servering. Styret opplever generelt et godt samarbeid med næringsseksjonen for handel og servering hvor det er løpende dialog.

   Barnehagen ble ferdigstilt i løpet av 2023, og fikk midlertidig brukstillatelse den 09.02.2024. Barnehagen har fremdeles ikke kommet i drift. Styret har aktiv gjennom året arbeidet for å finne en løsning. Løsningen resulterte i en avtale som ble godkjent av sameiet på et ekstraordinært årsmøte 08.10.2024.

   Konflikten mellom sameiet og Oslo kommune har vært av en slik karakter at det har vært nødvendig å bruke advokathjelp. I den forbindelse har sameiet sett behov for å sørge for en ekstraordinær innbetaling for å dekke opp kostnaden for dette. Totalt sett har advokatkostnaden kommer på ca. 750.000,- hvorav ca. 250.000,- er dekket av forsikringen og det øvrige er dekket av det ekstraordinære innskuddet på ca. 500.000,-.

   Barnehagen er pr.dags. dato fremdeles ikke kommet i drift, og det skyldes nå en privatrettslig sak mellom seksjonseiere i oppgang 33 og Oslo kommune.

   Konflikten med barnehagen har vært vesentlig merarbeid for styret gjennom hele våren 2024 og høsten 2024. Dette er arbeid som har vært i tillegg til det ordinære styrearbeidet.

   Styret jobber aktivt for å opprettholde et positivt samarbeid med begge næringsseksjonene.

10. **Vindusvask:** Vindusvask gjennomføres to ganger i året. Det ble i 2024 også foretatt en ekstra vask av alle screens. Vi har valgt å fortsette med samme firma som tidligere. Det foretas en løpende vurdering om dette bør utvides til tre ganger per år.

11. **Renhold:** Alle fellesareal vaskes en gang i uken, samt at sykkelrom, matter i kjeller og vask av søppelcontainere er en del av vaskeleveransen. I vinterhalvåret legges det ut ekstra matter i fra garasjen og inn i boligdelen for å redusere søle smuss inn i bygget. Nytt av året er at det i tillegg er lagt matter i heisene.

12. **Skadedyrbekjempelse:**

    Det er i 2024 gjort ett omfattende arbeid knyttet til fjerning og forebygging av skjeggkre. Antisimex har foretatt skjeggkresanering ved å legge inn gift i alle leilighetene i sameiet. Dette tiltaket ser ut til å være vellykket, og vi håper at vi nå skal ha kontroll på situasjonen.

    Det henstilles til å kaste papp og støvsuge leilighetene regelmessig.

13. **Oppbevaring av kajakker og SUP-brett**: Det betales årlig leie for plass, og det blir foretatt en årlig oppfølging av de som har plass. Ledige plasser meldes på VIBBO.

14. **Sosiale aktiviteter:** Det har i løpet av året blitt avholdt generalforsamling med tilhørende bevertning. I tillegg har det vært arrangert nabotreff på takterrassen og adventsfest på takhagen med konsert og juleposer til barna. Dette var vellykkede arrangementer, og vi håper å kunne gjøre mer av dette.

15. **MC-plasser til leie:** Sameie har nå totalt 5 MC plasser hvor nå alle plassene er utleid. Ledige plasser meldes på VIBBO.

16. **Takterrassene/uteområde**: De frodige og flotte takterrassene våre er en stor kvalitet for sameiet. Nytt av året er at det er skiftet leverandør, og sameiet har oppnådd vesentlig besparelse på arbeid, noe som gir oss mulighet til å fornye skadede planter innenfor samme budsjettramme. Arbeidet følges opp løpende.

17. **Nøkkeladministrasjon:** Det en egen driftsavtale med Vrio Lås & Nøkkel AS, for administrasjon av nøkler til leilighetene. Dette er en selvfinansierende avtale.

18. **Utstyr til sameiet:** Trallene er til god hjelp for sameiet. Det oppfordres at de blir satt tilbake på plass etter bruk.

19. **Kommunikasjon:** Styret har lagt vekt på å kommunisere det som skjer i sameiet løpende på VIBBO, samtidig er det tilstrebet i størst mulig grad å gi raske tilbakemeldinger på alt - ca. 1.500 henvendelser og ca. 60 nyhetssaker publisert på Vibbo styreperioden 2024/2025.

20. **Fremleie:** Etter vedtak gjort på årsmøtet i 2023 om å ikke tillatte utleie til virksomheter som fremleier for korte perioder, har slike avtaler blitt sagt opp. Styret har nå fått langt bedre kontroll på hvem som faktisk disponerer leilighetene i sameiet.

    Det forekommer dessverre noe underrapportering fremdeles, og styret vil minne om viktigheten av at denne registreringen skjer. Dersom uønskede hendelser skulle oppstå, er det viktig å vite hvem som kan befinne seg i bygget.

    Eier kan enkelt gå inn på Vibbo-portalen og registrere nåværende leietaker selv, eller man kan kontakte styret og få hjelp til slik registrering. Dersom det er snakk om kortere leieforhold, f.eks noen dager eller ukers utleie via Airbnb, er det tilstrekkelig å sende en kort melding til styret med leietakers kontaktinformasjon.

Unnlatelse av registrering kan føre til at det faktureres et gebyr på 3000 kr, som tidligere kommunisert.

Fremtidige planer:

1. Sameiet har valgt å opprettholde leveransen i fra eksisterende leverandør på vask, og heller styrket oppfølgingen av arbeide.
2. Automatisk åpning av garasjeport, pris ikke estimert
3. 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,-
4. 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. Systemer for å optimalisere bruken av ledig kapasitet i garasjen.
4. 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/2025 bør det foretas en hel fasadevask av hele bygget, det er foreløpig ikke innhentet pris på dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Total oversikt

Driftsinntektene i 2024 var til sammen på kr. 7 837 304,-
Driftskostnadene i 2024 var til sammen på kr. 7 046 327,-

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2.021.759.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

På bakgrunn av den generelle prisveksten, er det besluttet følgende endring i felleskostnadene:

Felleskostnader lik økes med 5%

Felleskostnader brøk økes med 5%

Felleskostnader parkering uforandret

A konto energi økes med 3%
Endringen gjelder for alle avdelingene.

Forhold som påvirker budsjettet for 2025
1. Økning av vann og avløpavgifter 2024-2025 utover ordinær konsumprisindeks
2. Økning av forsikringspremie 2024-2025 utover ordinær konsumprisindeks
3. Foreslått endring av styrehonorar
4. Øvrige kostnader i henhold til konsumprisindeksen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 822 144 462, KUNDENR. 7688

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 040 520	5 892 283	7 075 000	7 383 000
Andre inntekter	3	796 784	71 447	89 400	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 837 304**	**5 963 730**	**7 164 400**	**7 383 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 251	-32 078	-35 250	-49 350
Styrehonorar	5	-250 000	-227 500	-250 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-11 220	-10 466	-11 660	-12 000
Forretningsførerhonorar		-224 128	-213 143	-231 000	-243 000
Konsulenthonorar	7	-548 642	-47 822	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 595 112	-1 401 828	-1 515 000	-1 536 000
Forsikringer		-569 372	-532 123	-585 000	-702 000
Kommunale avgifter	9	-2 022 788	-1 731 040	-2 039 900	-2 332 415
Energi/fyring	10	-384 213	-425 430	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-15 081	-10 675	-10 800	-11 000
Andre driftskostnader	11	-1 390 520	-1 411 028	-1 369 000	-1 619 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 046 327**	**-6 043 133**	**-6 532 610**	**-7 339 765**
DRIFTSRESULTAT		**790 978**	**-79 403**	**631 790**	**43 235**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	38 376	18 009	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**38 376**	**18 009**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**829 354**	**-61 394**	**631 790**	**43 235**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		829 354	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-61 394		

MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 822 144 462, KUNDENR. 7688

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		101 047	22 201
Forskuddsbetalte kostnader		5 873	169 535
Andre kortsiktige fordringer	13	288 556	9 747
Energiavregning	14	364 037	0
Driftskonto OBOS-banken		577 698	1 158 122
Sparekonto OBOS-banken		1 238 961	807 745
SUM OMLØPSMIDLER		**2 576 171**	**2 167 350**
SUM EIENDELER		**2 576 171**	**2 167 350**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	2 021 759	1 154 044
SUM EGENKAPITAL		**2 021 759**	**1 154 044**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 373	79 799
Leverandørgjeld		420 039	865 546
Energiavregning	14	0	67 961
SUM KORTSIKTIG GJELD		**554 412**	**1 013 306**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 576 171**	**2 167 350**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i Munch Brygge Eierseksjonssameie

Gjermund Gulbrand Bratlie	Ole Didrik Nyhus	Morten Barreth
Randi Eikenes	Hans Peder Frederick Øien	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig fordelt etter eierbrøk	5 545 296
Felleskostnader bolig fordelt likt	608 400
Felleskostnader næring fordelt etter eierbrøk	559 164
Felleskostnader næring fordelt likt	3 900
Felleskostnader barnehage fordelt etter eierbrøk	101 460
Felleskostnader barnehage fordelt likt	3 900
Utleie MC plasser	14 400
Felleskostnader garasje	204 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 040 520**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	19 364
Annet	30 000
Kapitalinnkalling	505 000
Lading av kjøretøy	102 043
Leie av grunn til uteservering	133 377
Nettinnbetalinger	3 000
Utleie kajakkrom	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**796 784**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 251
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 251**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 830, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 220.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-533 367
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 275
SUM KONSULENTHONORAR	**-548 642**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
OBOS Prosjekt AS	-13 104
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-13 104**
Drift/vedlikehold bygninger	-317 912
Drift/vedlikehold VVS	-71 963
Drift/vedlikehold elektro	-50 320
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 070
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-510 059
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 227
Drift/vedlikehold brannsikring	-287 819
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 638
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 791
Egenandel forsikring	-34 209
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 595 112**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-1 633 694
Renovasjonsavgift	-389 094
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 022 788**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-382 769
Andre fyringskostnader	-1 444
SUM ENERGI / FYRING	**-384 213**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 987
Vaktmestertjenester	-441 315
Vakthold	-18 431
Renhold ved firmaer	-739 541
Andre fremmede tjenester	-52 703
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-70 822
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 830
Andre kontorkostnader	-11 175
Telefon u/mva	-982
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-5 996
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-8 641
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 390 520**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	36 333
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 043
SUM FINANSINNTEKTER	**38 376**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	249 201
Avsatt inntekt (fakturert i 2025)	39 354
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**288 556**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 322 648
SUM INNTEKTER	**-2 322 648**

KOSTNADER

Fjernvarme	2 686 685
SUM KOSTNADER	**2 686 685**

SUM ENERGIAVREGNING	**364 037**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2024**	**Innbet**	**2023**
Andel bolig	1 569 409		937 567
Andel garasje	345 792		240 284
Andel barnehage	44 443		14 554
Andel næring	62 116	38 361 -	38 361
SUM EGENKAPITAL	**2 021 760**		**1 154 044**

7688 - Munch Brygge Eierseksjonssameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BA7688	GA7688	NÆ7688	BO7688	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	105 360	208 050	563 064	6 164 046	7 040 520
ANDRE INNTEKTER	600	102 043	1 704	692 437	796 784
SUM DRIFTSINNTEKTER	**105 960**	**310 093**	**564 768**	**6 856 483**	**7 837 304**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-222	-222	-222	-34 584	-35 250
STYREHONORAR	-1 575	-1 575	-1 575	-245 275	-250 000
REVISJONSHONORAR	-71	-71	-71	-11 008	-11 220
FORR.FØRERHONORAR	-1 412	-1 412	-1 412	-219 891	-224 128
KONSULENTHONORAR	-3 429	-3 428	-3 882	-537 903	-548 642
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 409	-100 379	-131 367	-1 357 957	-1 595 112
FORSIKRINGER	-13 409	-13 238	-69 946	-472 779	-569 372
KOMMUNALE AVGIFTER	-49 343	0	-272 012	-1 701 433	-2 022 788
ENERGI / FYRING	0	-82 078	0	-302 135	-384 213
KABEL- / TV-ANLEGG	-442	-436	-2 439	-11 765	-15 081
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-1 824	-2 793	-25 602	-1 360 301	-1 390 520
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-77 135**	**-205 632**	**-508 527**	**-6 255 031**	**-7 046 326**
DRIFTSRESULTAT:	**28 825**	**104 462**	**56 241**	**601 452**	**790 978**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	1 065	1 046	5 875	30 390	38 376
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**1 065**	**1 046**	**5 875**	**30 390**	**38 376**
RESULTAT	**29 889**	**105 508**	**62 116**	**631 842**	**829 355**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Munch Brygge Eierseksjonssameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munch Brygge Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: PQJ2W-2JDJ0-QGMG2-CTCNW-CZYYM-L9ORT

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 2. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PQJ2W-2JDJ0-QGMG2-CTCNW-CZYYM-L9ORT

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 7688 **Selskapsnavn:** MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 822144462
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Auditoriet i Dronning Eufemias gate 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Sven-Robby Dierkes v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes v/ OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Som pprotokollvitner velges Geir Sundvor og Harald Nystog

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000

✓ **Vedtatt.**

7. Reklamasjoner

Det har opp igjennom årene vært gjort et betydelig arbeid med å følge opp arbeid knyttet til reklamasjoner. Det har til slutt vært en stor sak som sameiet har hatt fokus på og det er en lekkasje i fra taket i oppgang 45. På grunn av sakens karakter har sameiet måttet utbedre denne skaden for egen regning da det har hastet med å få dette i orden. Denne utbedringen beløper seg til kr. 100.000,-. Styret har pr. telefon den 10.04.2025 fått bekreftet av Bunde Eiendom at sameiet vil bli kompensert og at man dermed anser reklamasjonsarbeidet på fellesområder for avsluttet. Styret går inn for at sameiet aksepterer mottak av kr. 100.000,- som kompensasjon for utført reklamasjonsarbeid, og vil med dette anse reklamasjonsarbeidet for avsluttet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet aksepterer mottak av kr. 100.000 fra Bunde eiendom og anser dermed reklamasjonsarbeidet for avsluttet.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**
Heissaken holdes utenfor.

8. Advokathonorar

Sameiet har hatt advokatutgifter i forbindelse med barnehagen på ca.750.000,- Av dette er ca. 250.000,- dekket av forsikringen. Styret har vært i dialog med Bunde eiendom om å få kompensert gjenstående beløp på kr. 500.000,-. Etter forhandlinger har Bunde Eiendom sagt seg villig til å kompensere sameiet med kr. 200.000,-. Dette er bekreftet pr. telefon den 10.04.2025. Dette vil ikke påvirke den pågående saken angående Bunde eiendoms deltagelse i få på plass heis i barnehagen. Styret går inn for at Bunde eiendom kompenserer sameiet med kr. 200.000,- til dekning av advokatutgifter i forbindelse med barnehagesaken, og anser da denne saken som avsluttet angående kompensasjon av påløpte advokatkostnader.

Forslag til vedtak:
Bunde eiendom kompenserer sameiet med kr. 200.000,- til dekning av advokatutgifter i forbindelse med barnehagesaken, og anser da denne saken som avsluttet angående kompensasjon av påløpte advokatkostnader.

✓ **Vedtatt. Mot 1 stemme**

9. Valg av tillitsvalgte

I lys av situasjonen i barnehagen, anser valgkomiteen det som hensiktsmessig å foreslå en videreføring av dagens styre ett år til.

Det har ikke kommet noen forslag til nye kandidater for neste periode

Forslag til nytt styre i Sameiet Munch Brygge for 2025/26

Ikke på valg; ett år igjen av styreperioden:

- Gjermund Bratlie (styreleder)
- Morten Barrath
- Randi Eikenes

På valg for 2 år:

- Hans Øien
- Ole Didrik Nyhus

På valg for ett år:

- Ciprian Teodor Scurtu (varamedlem)
- Valgkomiteen (1-2 personer) – ingen kandidater

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Didrik Nyhus
Hans Øien

Følgende stilte til valg:
Ole Didrik Nyhus
Hans Øien

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ciprian Teodor Scurtu

Følgende stilte til valg:
Ciprian Teodor Scurtu

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Tøndel

Følgende stilte til valg:
Christian Tøndel

Styreleder	Gjermund Gulbrand Bratlie	23.04.2024	30.06.2026
Styremedlem	Ole Didrik Nyhus	29.04.2025	30.06.2027
Styremedlem	Morten Barreth	23.04.2024	30.06.2026
Styremedlem	Randi Eikenes	23.04.2024	30.06.2026
Styremedlem	Hans Peder Frederick Øien	29.04.2025	30.06.2027
Varamedlem	Ciprian Teodor Scurtu	29.04.2025	30.06.2026

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545556982

Dokument

7688 Munch Brygge - Protokoll Årsmøte 29.04.2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-30 09:22:28 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD1)
Ferdigstilt den 2025-04-30 11:44:18 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
sven.robby.dierkes@obos.no

Underskriverne

Sven-Robby S. Dierkes (SSD2)
dierkes@obos.no
+47
Signert 2025-04-30 09:25:11 CEST (+0200)

Geir Sundvor (GS)
geir.sundvor@gmail.com
+4791166366
Signert 2025-04-30 09:26:01 CEST (+0200)

Harald Nystog (HN)
hn@wethal.no
+4790039001
Signert 2025-04-30 11:44:18 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



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7688
MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

8. oktober 2024 kl. 18:00, Auditoriet i Dronning Eufemias gate 16.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret vil oppfordre seksjonseierne til å komme på ekstraordinært årsmøte da det er viktige saker som vil påvirke sameiet i lang tid fremover. Har du ikke mulighet for å komme oppfordres det til å gi fullmakt til enten styret eller en nabo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Kjøp av garasjeplasser
6. Finansiering av parkeringsplasser
7. Etablering av løfteplattform i barnehagen

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Kjøp av garasjeplasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Boligdelen i sameiet Munch Brygge ønsker å kjøpe 3 parkeringsplasser som i dag er eid av Ekeberg Eiendom AS og som er fremleid til Munch Museet, for å sikre at boligdelen kan få en mulig fremtidig mulighet til f.eks. gjesteparkeringsplasser.

Ekeberg Eiendom Holding AS og styret har blitt enige om en pris pr. plass på kr. 1.133.333,- + omk. Noe som tilsier en totalpris på kr. 3,5 mill. inkl. omk. for alle tre plassene. Plassene har noe av den bedre beliggenheten i hele anlegget

Se vedlagte dokumenter bakerst i innkallingen. Side 6-9, 15-31

Styrets innstilling

Garasjeplassene er i utgangspunktet areal som er en del av garasjesameiet. Ifølge vedtektene skal en seksjon i garasjesameiet også eies av en boligseksjonseier. Sameiet får nå mulighet til å kjøpe tilbake disse plassene. Dette er en engangsmulighet for boligdelen å kunne få kontroll på disse plassene. Styret er av den oppfatning at det er klokt å tenke langsiktig på en slik investering, slik at ingen fremtidige muligheter utelukkes.

Styret mener det er viktig at det er boligseksjonene som har kontroll på disse plassene og ikke noen enkeltpersoner eller selskaper.

Sameiet har ingen gjesteplasser i garasjeanlegget i dag. Hvis boligdelen i sameiet kan sikre seg disse plassene vil det kunne åpne en mulighet for å tilrettelegge for gjesteplasser ved å gå i dialog med Munch Museet. Denne muligheten er mindre sannsynlig, hvis sameiet selv ikke eier disse plassene.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Kjøp av garasjeplasser Munch Brygge.pdf
2. Forslag til beregning av kjøp av p-plasser 7688 - leilighet og areal v.2.pdf
3. 190214 signert leieavtale 3 HC p-plasser.pdf
4. Garasjeplasser Munch Museet leiesummer.pdf
5. 2024 03 10 Tinglyst heftelse rettigheter Munch Brygge.pdf

Sak 6

Finansiering av parkeringsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Boligdelen i sameiet Munch Brygge går inn for at kjøpet av parkeringsplassene blir finansiert via banklån og deretter blir belastet boligseksjonseier månedlig med renter og avdrag via husleien. Det søkes OBOS eller en annen finansieringsinstitusjon om finansiering til konkurransemessige vilkår.

Det tas opp ett lån hvor renter og avdrag belastes løpende over husleien. Økt husleie pr. m² pr. mnd. Kr. 1,-

Eks. 1: 41 m² leilighet kr. 39,64 pr. mnd.

Eks. 2: 80 m² leilighet kr. 77,34 pr. mnd.

Eks. 3: 122 m² leilighet kr. 117,95 pr. mnd.

Pristilbud lån Obos Vilkår:

Lånebløp kr. 3.500.000

Lånetype Annuitetslån Løpetid 30 år Nominell rente 7,35 % pr. år.

Gebyrer 4500,- engang + 50 kr. Pr. termin

Se vedlagte dokumenter bakerst i innkallingen. Side 10-14

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.

Sak 7

Etablering av løfteplattform i barnehagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mener å ha oppnådd et svært tilfredsstillende resultat når barnehagen har fått etablert egen løfteplattform, og fremforhandlet en svært begrenset bruk som vil komme gjennom oppgang 33. Bruken må karakteriseres som tilgang det normalt sett ville blitt åpnet for under henvisning til godt naboskap.

Derfor ønsker styret å fjerne den fysiske sperringen umiddelbart, for å avverge en varslet midlertidig forføyning fra kommunens side, under en klar forutsetning om at kommunen er bundet til å oppføre den allerede prosjekterte løfteplattform.

Styret vil oppfordre til å lese hele den vedlagte redegjørelsen som ligger ved som siste vedlegg i saksdokumentasjonen side 32-33

Styrets innstilling

Styret frykter at en uklok handlemåte kan medføre at barnehagens løfteplattform ikke realiseres, og velger derfor å varsle at styret ikke oppfatter at de kan dra omsorg for sameiets interesser på en forsvarlig måte, dersom et vedtak etter nevnte prinsipper ikke vedtas. Styret vil i tilfellet derfor fratre og stille sine plasser til disposisjon.

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.

Vedlegg

6. 2024 10 08 Barnehagen løfteplattform.pdf

Kjøp av garasjeplasser Munch Brygge

Bakteppe:

For å få godkjent utbyggingsprosjektet Munch Brygge, var en av forutsetningene at kommunen skulle ha en tinglyst rettighet for 3 parkeringsplasser. (Tinglysning datert 04.11.2016)

Ifølge leieavtalen med Oslo Bygg KF, har avtalen en varighet på 10 år i fra overtagelse den 01.08.2019, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Ved utløpet av den opprinnelige leieperioden har leietager rett til å forlenge leieforholdet i to perioder a 5 år hver på samme vilkår, dog slik at leien skal fastsettes basert på markedsleie ved oppstart av hver 5 års periode. (Se vedlagt leiekontrakt).

Sameiet fikk ved etableringen av sameiet tilbud om å kjøpe disse plassene, noe som sameiet på det tidspunktet ikke fant hensiktsmessig. Plassene ble solgt til Ekeberg eiendom Holding AS.

I vedtektene til garasjesameiet er det presisert at det kun er eiere av en boligseksjon som kan eie parkeringsplasser i garasjesameiet. (Paragraf 4-2 i vedtektene).

I løpet av våren 2024 mottok styret en henvendelse i fra Ekeberg eiendom Holding AS om sameiet var villig til å kjøpe Ekeberg eiendom Holdings tre parkeringsplasser. Styret gikk i dialog med Ekeberg Eiendom Holding AS angående pris, og partene ble enige om en pris pr. plass på kr. 1.133.333,- + omk. Noe som tilsier en totalpris på kr. 3,5 mill. inkl. omk. for alle tre plassene. Plassene har noe av den bedre beliggenheten i hele anlegget.

Styrets tilnærming til pris var å by kostpris inkludert indeksregulering for perioden. Dette klarte styret å komme tilnærmet i mål på. Prisen er også avstemt i forhold til øvrige salgspriser i anlegget, hvor nivået har vært vesentlig høyere. Det er også sjekket mot priser på garasjeplasser ellers i området.

Det har i forhandlingene hele tiden vært tatt forutsetning om at bud og finansiering må være godkjent av generalforsamlingen for sameiet.

Styrets prinsipielle ståsted.

Garasjeplassene er i utgangspunktet areal som er en del av garasjesameiet. Ifølge vedtektene skal en seksjon i garasjesameiet også eies av en boligseksjonseier. Sameiet får nå mulighet til å kjøpe tilbake disse plassene. Dette er en engangsmulighet for boligdelen å kunne få kontroll på disse plassene. Styret er av den oppfatning at det er klokt å tenke langsiktig på en slik investering, slik at ingen fremtidige muligheter utelukkes.

Styret mener det er viktig at det er boligseksjonene som har kontroll på disse plassene og ikke noen enkeltpersoner eller selskaper.

Sameiet har ingen gjesteplasser i garasjeanlegget i dag. Hvis boligdelen i sameiet kan sikre seg disse plassene vil det kunne åpne en mulighet for å tilrettelegge for gjesteplasser ved å gå i dialog med Munch Museet. Denne muligheten er mindre sannsynlig, hvis sameiet selv ikke eier disse plassene.

Styret er av den oppfatning at man må se på dette som en to trinns prosess.

Trinn 1 er å sikre seg plassene, slik at man vet at boligdelen har kontroll på plassene.

Trinn 2 er dialog med Munch museet. Styret er nå i en innledende dialog for å se på muligheten til å kunne få en avtale hvor disse plassene kan anvendes av boligsameiet som gjesteplasser etter arbeidstid. Utfallet er foreløpig ikke avklart.

Styret har rådført seg med advokat angående tolkningen av leieavtalen og konsekvensen av den tinglyste heftelsen, og vil med dette presisere at kjøpet av disse plassene ikke gir oss en juridisk rett til bruk, men en potensiell mulighet for bruk.

Finansiering

Det er to alternativer for å finansiere kjøpet av disse plassene.

Alternativ 1: Det tas opp ett lån hvor renter og avdrag belastes løpende over husleien. Økt husleie pr. m2 pr. mnd. Kr. 1,-

Eks. 1: 41 m2 leilighet kr. 39,64 pr. mnd.

Eks. 2: 80 m2 leilighet kr. 77,34 pr. mnd.

Eks. 3: 122 m2 leilighet kr. 117,95 pr. mnd.

Kalkyleoversikt kjøp av parkeringsplasser

Kjøpesum 3 parkeriongsplasser inkl. omkostninge	3 500 000
Beregning pris pr. m2 for boligseksjonene	284
Beregnet total finanskostnad pr. m2 pr år	24
Beregnet renteandel pr. m2 år 1	21
Beregnet avdragsandel pr. m2 år 1	3
Beregnet leieinntekt pr. m2 pr. år	12
Netto finanskostnader pr. m2 pr. år	12
Netto finanskostnader pr. m2 pr.mnd	1

Se vedlagt spesifiserte utregninger pr. seksjon.

Det som ikke er ihensyntatt er skatteeffekten av betalte rentekostnader på 22% som vil gjøre regnestykket ytterligere gunstig.

Alternativ 2: Alle boligseksjonseierne foretar ett kontantinnskudd etter boligareal.

Pris pr.m2 kr. 284,-.

Eks. 1: 41m2 leilighet kr. 11.632,62

Eks. 2: 80 m2 leilighet kr. 22.697,80

Eks. 3: 122 m2 leilighet kr. 34.614,14

Styret vil anbefale at man velger alternativ 1, da effekten er at man slipper å gjøre ett kontantutlegg og at man kun betaler for rettighetene i den perioden man eier boligseksjonen.

Sak 1. Kjøp av 3 parkeringsplasser

Boligdelen i sameiet Munch Brygge ønsker å kjøpe 3 parkeringsplasser som i dag er eid av Ekeberg Eiendom AS for å sikre at boligdelen kan få en mulig fremtidig mulighet til f.eks. gjesteparkeringsplasser.

Styrets forslag til vedtak

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

Sak 2. Finansiering av parkeringsplasser

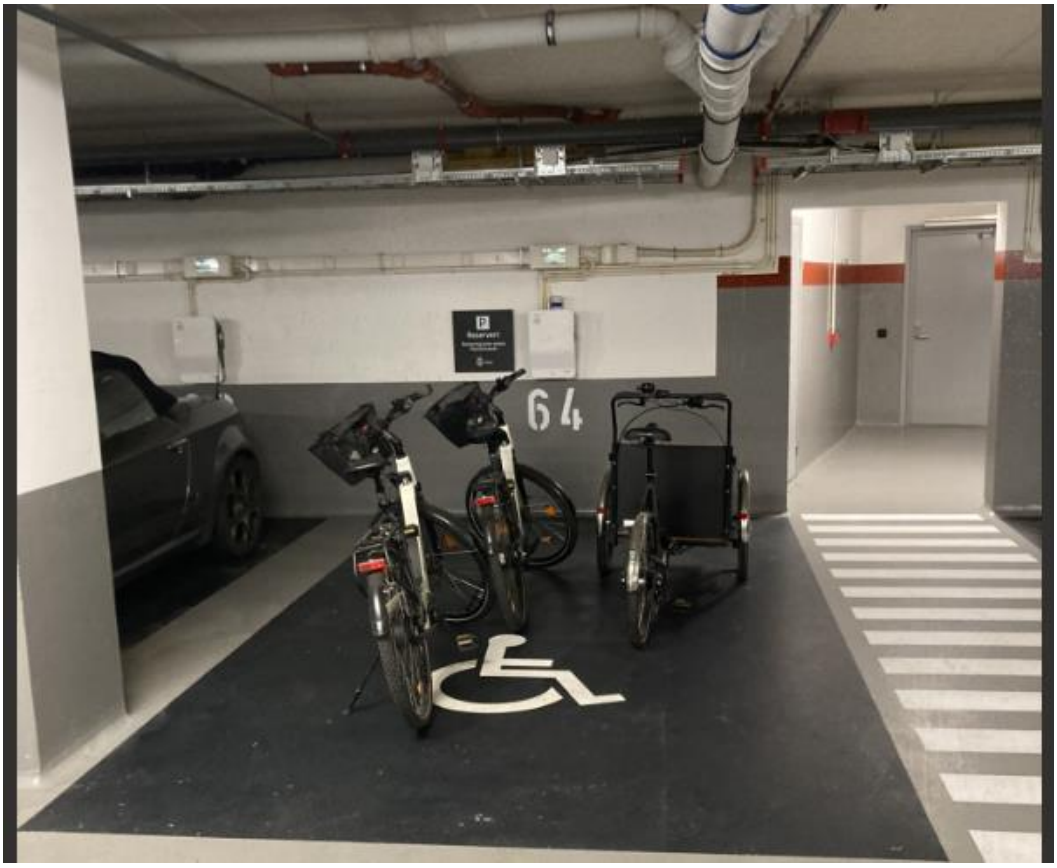
Boligdelen i sameiet Munch Brygge går inn for at kjøpet av parkeringsplassene blir finansiert via banklån og deretter blir belastet boligseksjonseier månedlig med renter og avdrag via husleien. Det søkes OBOS eller en annen finansieringsinstitusjon om finansiering til konkurransemessige vilkår.

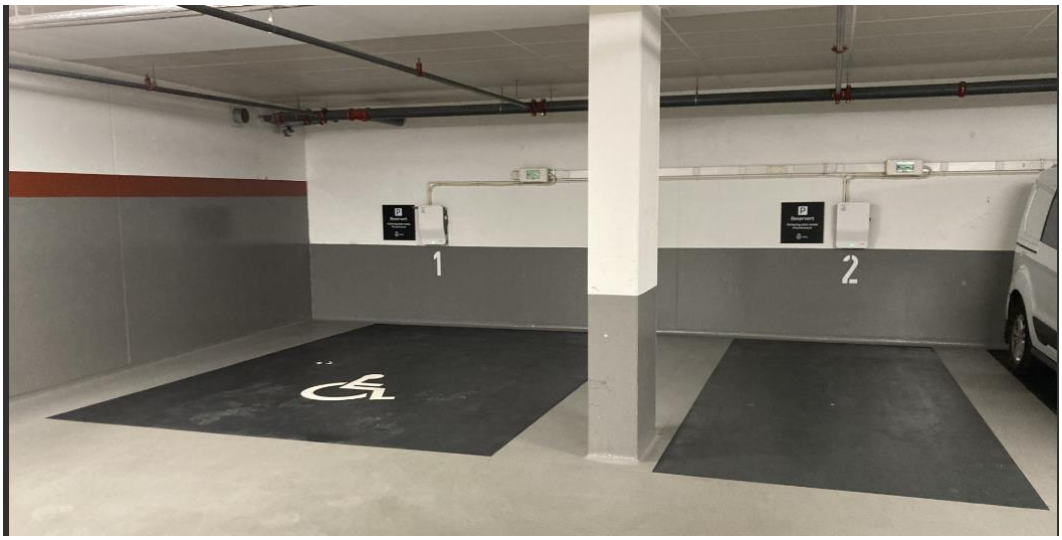
Pristilbud lån Obos	
Vilkår:	
Lånebløp	kr. 3.500.000
Lånetype	Annuitetslån
Løpetid	30 år
Nominell rente	7,35 % pr. år.
Gebyrer	4500,- engang + 50 kr. Pr. termin

Styrets forlag 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.

Oversiktsbilde P-plassene som leies ut til Munch Museet.





Kalkyleoversikt kjøp av parkeringsplasser

Kjøpesum 3 parkeriongsplasser inkl. omkostninger	3 500 000
Beregning pris pr. m2 for boligseksjonene	284
Beregnet total finanskostnad pr. m2 pr år	24
Beregnet renteandel pr. m2 år 1	21
Beregnet avdragsandel pr. m2 år 1	3
Beregnet leieinntekt pr. m2 pr. år	12
Netto finanskostnader pr. m2 pr. år	12
Netto finanskostnader pr. m2 pr.mnd	1

Eiendomskod	Beboer	Antall rom	Areal	Type	Sum pr. leilighet	Avdragsdel	Rentedel	Månedlige renter/avdrag	Månedlig inntekt	Netto pr. måned
7688-1-109	Thomas Minet Kinge	2	41,00	Eierseksjon	11 632,62	9,19	72,36	81,56	41,92	39,64
7688-1-115	Ingar Steig Gunstad	2	41,00	Eierseksjon	11 632,62	9,19	72,36	81,56	41,92	39,64
7688-1-121	Gølvi Torunn Øyo Stenberg	2	41,00	Eierseksjon	11 632,62	9,19	72,36	81,56	41,92	39,64
7688-1-127	Johannes Ødegård	2	41,00	Eierseksjon	11 632,62	9,19	72,36	81,56	41,92	39,64
7688-1-133	Steinar Berg	2	41,00	Eierseksjon	11 632,62	9,19	72,36	81,56	41,92	39,64
7688-1-101	Alexandre Van Damme	0	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-102	Eferete Agerbak-Jensen	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-107	Raj Nir Randhawa	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-108	Sigdis Myklebust Krohn	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-113	Børgen Selnes	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-114	Charley Vo	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-119	Mengning Xu	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-120	Siri Vreim Ørbeck	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-125	Jens Martin Thorsen	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-126	Margrethe Rønes Kvalheim	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-131	Thrill Kaas	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-132	Kaka As	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-104	Erlend Ragnhildstveit	2	48,00	Eierseksjon	13 618,68	10,76	84,72	95,48	49,08	46,40
7688-1-064	Bjørn Arild Halvorsen	2	50,00	Eierseksjon	14 186,12	11,21	88,25	99,46	51,12	48,34
7688-1-065	Tobias Myklebust Fjeldheim	3	50,00	Eierseksjon	14 186,12	11,21	88,25	99,46	51,12	48,34
7688-1-139	Christian Tøndel	2	50,00	Eierseksjon	14 186,12	11,21	88,25	99,46	51,12	48,34
7688-1-103	Jasmin Seeray	2	53,00	Eierseksjon	15 037,29	11,88	93,54	105,43	54,19	51,24
7688-1-137	Hild Østerberg Myhre	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-141	Morten Repshus	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-145	Ellen Thomsen Halaas	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-149	Din Bao Diep	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-153	Øyvind Vollen	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-157	Marius Nordvold Wærpen	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-004	Alexandre Van Damme	2	55,00	Eierseksjon	15 604,73	12,33	97,07	109,41	56,24	53,17
7688-1-143	Bente Minet	3	58,00	Eierseksjon	16 455,90	13,01	102,37	115,37	59,30	56,07
7688-1-147	Sushma Mariam George	3	58,00	Eierseksjon	16 455,90	13,01	102,37	115,37	59,30	56,07
7688-1-151	August J Kjellevold Holm	3	58,00	Eierseksjon	16 455,90	13,01	102,37	115,37	59,30	56,07
7688-1-155	Marie Werner Kristiansen	3	58,00	Eierseksjon	16 455,90	13,01	102,37	115,37	59,30	56,07
7688-1-159	Qiong Xia	3	58,00	Eierseksjon	16 455,90	13,01	102,37	115,37	59,30	56,07
7688-1-010	Kaka As	3	61,00	Eierseksjon	17 307,07	13,68	107,66	121,34	62,37	58,97
7688-1-016	Joachim Emil Døhlie Asperud	3	61,00	Eierseksjon	17 307,07	13,68	107,66	121,34	62,37	58,97
7688-1-022	Pared As	3	61,00	Eierseksjon	17 307,07	13,68	107,66	121,34	62,37	58,97
7688-1-028	Harald G Sulejewski	3	61,00	Eierseksjon	17 307,07	13,68	107,66	121,34	62,37	58,97
7688-1-034	Sverre Landmark	3	61,00	Eierseksjon	17 307,07	13,68	107,66	121,34	62,37	58,97
7688-1-071	Hizma Ilyas	3	63,00	Eierseksjon	17 874,51	14,13	111,19	125,32	64,41	60,91
7688-1-077	Sverre Høegh Krohn	3	63,00	Eierseksjon	17 874,51	14,13	111,19	125,32	64,41	60,91
7688-1-083	Erik Arvnes	3	63,00	Eierseksjon	17 874,51	14,13	111,19	125,32	64,41	60,91
7688-1-089	Hans Olav Sømdal	3	63,00	Eierseksjon	17 874,51	14,13	111,19	125,32	64,41	60,91
7688-1-095	Ivar Risnes	3	63,00	Eierseksjon	17 874,51	14,13	111,19	125,32	64,41	60,91
7688-1-099	Silje Agnete Slatleim	2	66,00	Eierseksjon	18 725,68	14,80	116,49	131,29	67,48	63,81
7688-1-070	Kristina Ermolenko	3	67,00	Eierseksjon	19 009,40	15,02	118,25	133,28	68,50	64,77
7688-1-076	Hallvar Dehli	0	67,00	Eierseksjon	19 009,40	15,02	118,25	133,28	68,50	64,77
7688-1-082	Christopher Thor A Due-Gundersen	0	67,00	Eierseksjon	19 009,40	15,02	118,25	133,28	68,50	64,77
7688-1-088	Carina Carl	0	67,00	Eierseksjon	19 009,40	15,02	118,25	133,28	68,50	64,77
7688-1-094	Glenn Omar Olsen	3	67,00	Eierseksjon	19 009,40	15,02	118,25	133,28	68,50	64,77
7688-1-005	Lars Peter Jensen	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-011	Gharessi Invest As	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-017	Birthe Nesset	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-023	Per Herseth	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-029	Rim Herseth	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-035	Rolf Valle	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-130	Johan Henrik Jögård	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-105	Helene Rystad	0	69,00	Eierseksjon	19 576,85	15,47	121,78	137,26	70,55	66,71
7688-1-040	Jonas Wilson Ecktell	0	73,00	Eierseksjon	20 711,74	16,37	128,84	145,21	74,64	70,57
7688-1-067	Ole Jon Brøtmet	3	75,00	Eierseksjon	21 279,18	16,82	132,37	149,19	76,68	72,51
7688-1-069	Chong Kit Ronny Shek	3	76,00	Eierseksjon	21 562,91	17,04	134,14	151,18	77,71	73,47
7688-1-041	Helene Krabbesund	3	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-042	Synnøve Bjørge Leirvik	3	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-075	Karol Krystian Jurenczyk	0	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-081	Finn Søgnen	3	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-087	Ranjeet Singh Dhatt	3	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-093	Sigve Røger	3	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-100	Karoline Dorthea Stenberg	3	78,00	Eierseksjon	22 130,35	17,49	137,67	155,16	79,75	75,41
7688-1-106	Torgeir Løge	3	78,00	Eierseksjon	22 130,35	17,49	137,67	155,16	79,75	75,41
7688-1-112	Ngoc Trieu Andy Pham	3	78,00	Eierseksjon	22 130,35	17,49	137,67	155,16	79,75	75,41
7688-1-118	Jon Arne Nilsen	3	78,00	Eierseksjon	22 130,35	17,49	137,67	155,16	79,75	75,41
7688-1-124	Mats Bolstad	3	78,00	Eierseksjon	22 130,35	17,49	137,67	155,16	79,75	75,41
7688-1-006	Knut Christian Moeng	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-012	Haakon Bakken	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-018	Anna Kokolis	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-024	Andreas Grønnevik	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-030	Sigurd Hjertholm	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-036	Geir Ove Bostrøm	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-045	Øystein Sønstad	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-046	Kristoffer Ringerud	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-049	Anne Lise Haugen	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-050	Gonga Logistikk As	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-053	Håvard Andre Moltu	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-054	Gonga Logistikk As	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-057	Hans Peter Brøndmo	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-058	Gonga Eiendom As	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-061	Ole Didrik Nyhus	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-062	Gonga Eiendom As	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-110	Morten Tveit	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-116	Aksel Nicolai Tonjer	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-122	Ole Goethe	3	81,00	Eierseksjon	22 981,52	18,16	142,96	161,13	82,82	78,31
7688-1-128	Wann Rashid	3	81,00	Eierseksjon	22 981,52	18,16	142,96	161,13	82,82	78,31
7688-1-134	G Anfinsen Eiendom As	3	81,00	Eierseksjon	22 981,52	18,16	142,96	161,13	82,82	78,31
7688-1-044	Ekeberg Eiendom Holding As	3	82,00	Eierseksjon	23 265,24	18,39	144,73	163,12	83,84	79,27
7688-1-048	Steinar Lindberg	3	82,00	Eierseksjon	23 265,24	18,39	144,73	163,12	83,84	79,27
7688-1-052	Mette W. Lindberg Gulbrandsen	3	82,00	Eierseksjon	23 265,24	18,39	144,73	163,12	83,84	79,27
7688-1-056	Ellen Nyhus	3	82,00	Eierseksjon	23 265,24	18,39	144,73	163,12	83,84	79,27
7688-1-060	Geir Johnsen	3	82,00	Eierseksjon	23 265,24	18,39	144,73	163,12	83,84	79,27
7688-1-066	Heidi Bjørneng	3	85,00	Eierseksjon	24 116,41	19,06	150,02	169,08	86,91	82,17

7688-1-008	Ali Javed Raja	0	86,00	Eierseksjon	24 400,13	19,28	151,79	171,07	87,93	83,14
7688-1-072	Erina Hammer	3	88,00	Eierseksjon	24 967,57	19,73	155,32	175,05	89,98	85,08
7688-1-073	Lynne Dahl	3	88,00	Eierseksjon	24 967,57	19,73	155,32	175,05	89,98	85,08
7688-1-078	Gjell Aksel Stillesby	3	88,00	Eierseksjon	24 967,57	19,73	155,32	175,05	89,98	85,08
7688-1-079	Rune Bertheussen	3	88,00	Eierseksjon	24 967,57	19,73	155,32	175,05	89,98	85,08
7688-1-084	Eywind Lome	3	88,00	Eierseksjon	24 967,57	19,73	155,32	175,05	89,98	85,08
7688-1-085	Peter Frøystad	4	88,00	Eierseksjon	24 967,57	19,73	155,32	175,05	89,98	85,08
7688-1-090	Jan Erik Pettersen	3	88,00	Eierseksjon	24 967,57	19,73	155,32	175,05	89,98	85,08
7688-1-091	Eva Syrstad Ruud	3	88,00	Eierseksjon	24 967,57	19,73	155,32	175,05	89,98	85,08
7688-1-096	Anette Munkhaugen	3	88,00	Eierseksjon	24 967,57	19,73	155,32	175,05	89,98	85,08
7688-1-097	Rune Fimreite	4	88,00	Eierseksjon	24 967,57	19,73	155,32	175,05	89,98	85,08
7688-1-111	Kin Yi Kong	0	90,00	Eierseksjon	25 535,02	20,18	158,85	179,03	92,02	87,01
7688-1-117	Bafar Fathi	4	90,00	Eierseksjon	25 535,02	20,18	158,85	179,03	92,02	87,01
7688-1-123	Ciprian Scurtu	4	90,00	Eierseksjon	25 535,02	20,18	158,85	179,03	92,02	87,01
7688-1-129	Anders Holmedal	4	90,00	Eierseksjon	25 535,02	20,18	158,85	179,03	92,02	87,01
7688-1-135	Gjell Tore Waale	4	90,00	Eierseksjon	25 535,02	20,18	158,85	179,03	92,02	87,01
7688-1-068	Alexander Dahl Aliferis	4	91,00	Eierseksjon	25 818,74	20,40	160,61	181,02	93,04	87,98
7688-1-007	Jun Fei Ma	4	94,00	Eierseksjon	26 669,91	21,08	165,91	186,99	96,11	90,88
7688-1-013	Henrik Andreas Jensen	4	94,00	Eierseksjon	26 669,91	21,08	165,91	186,99	96,11	90,88
7688-1-019	Lai Bor Chan	4	94,00	Eierseksjon	26 669,91	21,08	165,91	186,99	96,11	90,88
7688-1-025	Ålåm Invest As	4	94,00	Eierseksjon	26 669,91	21,08	165,91	186,99	96,11	90,88
7688-1-031	Svein Tore Aurland	4	94,00	Eierseksjon	26 669,91	21,08	165,91	186,99	96,11	90,88
7688-1-037	Christian Eric Beutelspacher	4	94,00	Eierseksjon	26 669,91	21,08	165,91	186,99	96,11	90,88
7688-1-074	Hans Øien	4	94,00	Eierseksjon	26 669,91	21,08	165,91	186,99	96,11	90,88
7688-1-080	Gert Åkerholt	4	94,00	Eierseksjon	26 669,91	21,08	165,91	186,99	96,11	90,88
7688-1-086	Thor Løge	0	94,00	Eierseksjon	26 669,91	21,08	165,91	186,99	96,11	90,88
7688-1-092	Jon Smestad	4	94,00	Eierseksjon	26 669,91	21,08	165,91	186,99	96,11	90,88
7688-1-098	Siv Hassel	4	94,00	Eierseksjon	26 669,91	21,08	165,91	186,99	96,11	90,88
7688-1-136	Reden Pamplona Morales	4	99,00	Eierseksjon	28 088,52	22,20	174,73	196,93	101,22	95,71
7688-1-140	Gormod Slevikmoen	4	99,00	Eierseksjon	28 088,52	22,20	174,73	196,93	101,22	95,71
7688-1-144	Edvard Nærum	4	99,00	Eierseksjon	28 088,52	22,20	174,73	196,93	101,22	95,71
7688-1-148	Oldar Steffensen	4	99,00	Eierseksjon	28 088,52	22,20	174,73	196,93	101,22	95,71
7688-1-152	Xu Capital As	4	99,00	Eierseksjon	28 088,52	22,20	174,73	196,93	101,22	95,71
7688-1-156	Elisabeth Kalvø Reiersen	4	99,00	Eierseksjon	28 088,52	22,20	174,73	196,93	101,22	95,71
7688-1-043	Marcelino Vasquez	4	100,00	Eierseksjon	28 372,24	22,42	176,50	198,92	102,25	96,68
7688-1-009	Munch Brygge A206 As	0	102,00	Eierseksjon	28 939,69	22,87	180,03	202,90	104,29	98,61
7688-1-158	Philip Michael Scrase	3	103,00	Eierseksjon	29 223,41	23,10	181,79	204,89	105,31	99,58
7688-1-047	Marit Elise Hasnes	4	114,00	Eierseksjon	32 344,36	25,56	201,21	226,77	116,56	110,21
7688-1-051	Per Øivind Fjeld	4	114,00	Eierseksjon	32 344,36	25,56	201,21	226,77	116,56	110,21
7688-1-055	Hans O Hauger	4	114,00	Eierseksjon	32 344,36	25,56	201,21	226,77	116,56	110,21
7688-1-059	Geir Anders Haga	4	114,00	Eierseksjon	32 344,36	25,56	201,21	226,77	116,56	110,21
7688-1-063	Ole Gjems-Onstad	4	114,00	Eierseksjon	32 344,36	25,56	201,21	226,77	116,56	110,21
7688-1-138	Harald Fladvad	3	115,00	Eierseksjon	32 628,08	25,79	202,97	228,76	117,58	111,18
7688-1-142	Lillan Hovda	4	115,00	Eierseksjon	32 628,08	25,79	202,97	228,76	117,58	111,18
7688-1-146	Sven Göran Hüllert	4	115,00	Eierseksjon	32 628,08	25,79	202,97	228,76	117,58	111,18
7688-1-150	Thor Erland Fyksen	4	115,00	Eierseksjon	32 628,08	25,79	202,97	228,76	117,58	111,18
7688-1-154	Kjetil Solvang	4	115,00	Eierseksjon	32 628,08	25,79	202,97	228,76	117,58	111,18
7688-1-014	Tom Harneshaug	4	119,00	Eierseksjon	33 762,97	26,68	210,03	236,72	121,67	115,04
7688-1-020	Ida Sofie Kløcker Barreth	4	122,00	Eierseksjon	34 614,14	27,36	215,33	242,68	124,74	117,95
7688-1-026	Svein Olaussen	4	122,00	Eierseksjon	34 614,14	27,36	215,33	242,68	124,74	117,95
7688-1-032	Trond Eirik Paulsen	4	122,00	Eierseksjon	34 614,14	27,36	215,33	242,68	124,74	117,95
7688-1-038	Kjermund Gulbrand Bratlie	4	122,00	Eierseksjon	34 614,14	27,36	215,33	242,68	124,74	117,95
7688-1-015	Karsten Myhre	4	135,00	Eierseksjon	38 302,53	30,27	238,27	268,54	138,03	130,51
7688-1-021	Carle Espen Hafstad	4	137,00	Eierseksjon	38 869,97	30,72	241,80	272,52	140,08	132,45
7688-1-027	Tom Ranum	0	137,00	Eierseksjon	38 869,97	30,72	241,80	272,52	140,08	132,45
7688-1-033	Luk-Tai Poon Sundvor	4	137,00	Eierseksjon	38 869,97	30,72	241,80	272,52	140,08	132,45
7688-1-039	Harald Nystog	4	137,00	Eierseksjon	38 869,97	30,72	241,80	272,52	140,08	132,45
			12 336,00		3 500 000,00	2 766,08	21 772,92	24 539,00	12 613,00	11 926,00

Pristilbud lån Obos

Vilkår:	
Lånebløp	kr. 3.500.000
Lånetype	Annuitetslån
Løpetid	30 år
Nominell rente	7,35 % pr. år.
Gebyrer	4500,- engang + 50 kr. Pr. termin

Termin	Terminbeløp	Renter	Gebyrer	Avdrag	Restgjeld
1	28 664	21 465	4 550	2 649	3 497 351
2	24 164	21 421	50	2 693	3 494 658
3	24 164	21 405	50	2 709	3 491 949
4	24 164	21 388	50	2 726	3 489 223
5	24 164	21 371	50	2 743	3 486 480
6	24 164	21 355	50	2 759	3 483 721
7	24 164	21 338	50	2 776	3 480 945
8	24 164	21 321	50	2 793	3 478 152
9	24 164	21 304	50	2 810	3 475 342
10	24 164	21 286	50	2 828	3 472 514
11	24 164	21 269	50	2 845	3 469 669
12	24 164	21 252	50	2 862	3 466 807
	294 468	256 175	5 100	33 193	
13	24 164	21 234	50	2 880	3 463 927
14	24 164	21 217	50	2 897	3 461 030
15	24 164	21 199	50	2 915	3 458 115
16	24 164	21 181	50	2 933	3 455 182
17	24 164	21 163	50	2 951	3 452 231
18	24 164	21 145	50	2 969	3 449 262
19	24 164	21 127	50	2 987	3 446 275
20	24 164	21 108	50	3 006	3 443 269
21	24 164	21 090	50	3 024	3 440 245
22	24 164	21 072	50	3 043	3 437 202
23	24 164	21 053	50	3 061	3 434 141
24	24 164	21 034	50	3 080	3 431 061
25	24 164	21 015	50	3 099	3 427 962
26	24 164	20 996	50	3 118	3 424 844
27	24 164	20 977	50	3 137	3 421 707
28	24 164	20 958	50	3 156	3 418 551
29	24 164	20 939	50	3 175	3 415 376
30	24 164	20 919	50	3 195	3 412 181
31	24 164	20 900	50	3 214	3 408 967
32	24 164	20 880	50	3 234	3 405 733
33	24 164	20 860	50	3 254	3 402 479
34	24 164	20 840	50	3 274	3 399 205
35	24 164	20 820	50	3 294	3 395 911
36	24 164	20 800	50	3 314	3 392 597
37	24 164	20 780	50	3 334	3 389 263
38	24 164	20 759	50	3 355	3 385 908
39	24 164	20 739	50	3 375	3 382 533

40	24 164	20 718	50	3 396	3 379 137
41	24 164	20 697	50	3 417	3 375 720
42	24 164	20 676	50	3 438	3 372 282
43	24 164	20 655	50	3 459	3 368 823
44	24 164	20 634	50	3 480	3 365 343
45	24 164	20 613	50	3 501	3 361 842
46	24 164	20 591	50	3 523	3 358 319
47	24 164	20 570	50	3 544	3 354 775
48	24 164	20 548	50	3 566	3 351 209
49	24 164	20 526	50	3 588	3 347 621
50	24 164	20 504	50	3 610	3 344 011
51	24 164	20 482	50	3 632	3 340 379
52	24 164	20 460	50	3 654	3 336 725
53	24 164	20 437	50	3 677	3 333 048
54	24 164	20 415	50	3 699	3 329 349
55	24 164	20 392	50	3 722	3 325 627
56	24 164	20 369	50	3 745	3 321 882
57	24 164	20 347	50	3 767	3 318 115
58	24 164	20 323	50	3 791	3 314 324
59	24 164	20 300	50	3 814	3 310 510
60	24 164	20 277	50	3 837	3 306 673
61	24 164	20 253	50	3 861	3 302 812
62	24 164	20 230	50	3 884	3 298 928
63	24 164	20 206	50	3 908	3 295 020
64	24 164	20 182	50	3 932	3 291 088
65	24 164	20 158	50	3 956	3 287 132
66	24 164	20 134	50	3 980	3 283 152
67	24 164	20 109	50	4 005	3 279 147
68	24 164	20 085	50	4 029	3 275 118
69	24 164	20 060	50	4 054	3 271 064
70	24 164	20 035	50	4 079	3 266 985
71	24 164	20 010	50	4 104	3 262 881
72	24 164	19 985	50	4 129	3 258 752
73	24 164	19 960	50	4 154	3 254 598
74	24 164	19 934	50	4 180	3 250 418
75	24 164	19 909	50	4 205	3 246 213
76	24 164	19 883	50	4 231	3 241 982
77	24 164	19 857	50	4 257	3 237 725
78	24 164	19 831	50	4 283	3 233 442
79	24 164	19 805	50	4 309	3 229 133
80	24 164	19 778	50	4 336	3 224 797
81	24 164	19 752	50	4 362	3 220 435
82	24 164	19 725	50	4 389	3 216 046
83	24 164	19 698	50	4 416	3 211 630
84	24 164	19 671	50	4 443	3 207 187
85	24 164	19 644	50	4 470	3 202 717
86	24 164	19 617	50	4 497	3 198 220
87	24 164	19 589	50	4 525	3 193 695
88	24 164	19 561	50	4 553	3 189 142
89	24 164	19 533	50	4 581	3 184 561
90	24 164	19 505	50	4 609	3 179 952
91	24 164	19 477	50	4 637	3 175 315
92	24 164	19 449	50	4 665	3 170 650
93	24 164	19 420	50	4 694	3 165 956
94	24 164	19 391	50	4 723	3 161 233
95	24 164	19 363	50	4 751	3 156 482
96	24 164	19 333	50	4 781	3 151 701
97	24 164	19 304	50	4 810	3 146 891
98	24 164	19 275	50	4 839	3 142 052
99	24 164	19 245	50	4 869	3 137 183
100	24 164	19 215	50	4 899	3 132 284
101	24 164	19 185	50	4 929	3 127 355
102	24 164	19 155	50	4 959	3 122 396
103	24 164	19 125	50	4 989	3 117 407
104	24 164	19 094	50	5 020	3 112 387
105	24 164	19 063	50	5 051	3 107 336
106	24 164	19 032	50	5 082	3 102 254
107	24 164	19 001	50	5 113	3 097 141
108	24 164	18 970	50	5 144	3 091 997
109	24 164	18 938	50	5 176	3 086 821
110	24 164	18 907	50	5 207	3 081 614
111	24 164	18 875	50	5 239	3 076 375
112	24 164	18 843	50	5 271	3 071 104
113	24 164	18 811	50	5 304	3 065 800
114	24 164	18 778	50	5 336	3 060 464
115	24 164	18 745	50	5 369	3 055 095
116	24 164	18 712	50	5 402	3 049 693
117	24 164	18 679	50	5 435	3 044 258
118	24 164	18 646	50	5 468	3 038 790
119	24 164	18 613	50	5 501	3 033 289
120	24 164	18 579	50	5 535	3 027 754
121	24 164	18 545	50	5 569	3 022 185
122	24 164	18 511	50	5 603	3 016 582
123	24 164	18 477	50	5 637	3 010 945
124	24 164	18 442	50	5 672	3 005 273
125	24 164	18 407	50	5 707	2 999 566
126	24 164	18 372	50	5 742	2 993 824
127	24 164	18 337	50	5 777	2 988 047
128	24 164	18 302	50	5 812	2 982 235
129	24 164	18 266	50	5 848	2 976 387
130	24 164	18 230	50	5 884	2 970 503
131	24 164	18 194	50	5 920	2 964 583
132	24 164	18 158	50	5 956	2 958 627
133	24 164	18 122	50	5 992	2 952 635
134	24 164	18 085	50	6 029	2 946 606
135	24 164	18 048	50	6 066	2 940 540
136	24 164	18 011	50	6 103	2 934 437
137	24 164	17 973	50	6 141	2 928 296
138	24 164	17 936	50	6 178	2 922 118
139	24 164	17 898	50	6 216	2 915 902
140	24 164	17 860	50	6 254	2 909 648
141	24 164	17 822	50	6 292	2 903 356
142	24 164	17 783	50	6 331	2 897 025
143	24 164	17 744	50	6 370	2 890 655
144	24 164	17 705	50	6 409	2 884 246
145	24 164	17 666	50	6 448	2 877 798
146	24 164	17 627	50	6 488	2 871 310
147	24 164	17 587	50	6 527	2 864 783
148	24 164	17 547	50	6 567	2 858 216
149	24 164	17 507	50	6 607	2 851 609
150	24 164	17 466	50	6 648	2 844 961
151	24 164	17 425	50	6 689	2 838 272
152	24 164	17 384	50	6 730	2 831 542

153	24 164	17 343	50	6 771	2 824 771
154	24 164	17 302	50	6 812	2 817 959
155	24 164	17 260	50	6 854	2 811 105
156	24 164	17 218	50	6 896	2 804 209
157	24 164	17 176	50	6 938	2 797 271
158	24 164	17 133	50	6 981	2 790 290
159	24 164	17 091	50	7 023	2 783 267
160	24 164	17 048	50	7 067	2 776 200
161	24 164	17 004	50	7 110	2 769 090
162	24 164	16 961	50	7 153	2 761 937
163	24 164	16 917	50	7 197	2 754 740
164	24 164	16 873	50	7 241	2 747 499
165	24 164	16 828	50	7 286	2 740 213
166	24 164	16 784	50	7 330	2 732 883
167	24 164	16 739	50	7 375	2 725 508
168	24 164	16 694	50	7 420	2 718 088
169	24 164	16 648	50	7 466	2 710 622
170	24 164	16 603	50	7 511	2 703 111
171	24 164	16 557	50	7 557	2 695 554
172	24 164	16 510	50	7 604	2 687 950
173	24 164	16 464	50	7 650	2 680 300
174	24 164	16 417	50	7 697	2 672 603
175	24 164	16 370	50	7 744	2 664 859
176	24 164	16 322	50	7 792	2 657 067
177	24 164	16 275	50	7 839	2 649 228
178	24 164	16 227	50	7 888	2 641 340
179	24 164	16 178	50	7 936	2 633 404
180	24 164	16 130	50	7 984	2 625 420
181	24 164	16 081	50	8 033	2 617 387
182	24 164	16 031	50	8 083	2 609 304
183	24 164	15 982	50	8 132	2 601 172
184	24 164	15 932	50	8 182	2 592 990
185	24 164	15 882	50	8 232	2 584 758
186	24 164	15 832	50	8 282	2 576 476
187	24 164	15 781	50	8 333	2 568 143
188	24 164	15 730	50	8 384	2 559 759
189	24 164	15 679	50	8 436	2 551 323
190	24 164	15 627	50	8 487	2 542 836
191	24 164	15 575	50	8 539	2 534 297
192	24 164	15 523	50	8 591	2 525 706
193	24 164	15 470	50	8 644	2 517 062
194	24 164	15 417	50	8 697	2 508 365
195	24 164	15 364	50	8 750	2 499 615
196	24 164	15 310	50	8 804	2 490 811
197	24 164	15 256	50	8 858	2 481 953
198	24 164	15 202	50	8 912	2 473 041
199	24 164	15 147	50	8 967	2 464 074
200	24 164	15 092	50	9 022	2 455 052
201	24 164	15 037	50	9 077	2 445 975
202	24 164	14 982	50	9 132	2 436 843
203	24 164	14 926	50	9 188	2 427 655
204	24 164	14 869	50	9 245	2 418 410
205	24 164	14 813	50	9 301	2 409 109
206	24 164	14 756	50	9 358	2 399 751
207	24 164	14 698	50	9 416	2 390 335
208	24 164	14 641	50	9 473	2 380 862
209	24 164	14 583	50	9 531	2 371 331
210	24 164	14 524	50	9 590	2 361 741
211	24 164	14 466	50	9 648	2 352 093
212	24 164	14 407	50	9 707	2 342 386
213	24 164	14 347	50	9 767	2 332 619
214	24 164	14 287	50	9 827	2 322 792
215	24 164	14 227	50	9 887	2 312 905
216	24 164	14 167	50	9 947	2 302 958
217	24 164	14 106	50	10 008	2 292 950
218	24 164	14 044	50	10 070	2 282 880
219	24 164	13 983	50	10 131	2 272 749
220	24 164	13 921	50	10 193	2 262 556
221	24 164	13 858	50	10 256	2 252 300
222	24 164	13 795	50	10 319	2 241 981
223	24 164	13 732	50	10 382	2 231 599
224	24 164	13 669	50	10 445	2 221 154
225	24 164	13 605	50	10 509	2 210 645
226	24 164	13 540	50	10 574	2 200 071
227	24 164	13 475	50	10 639	2 189 432
228	24 164	13 410	50	10 704	2 178 728
229	24 164	13 345	50	10 769	2 167 959
230	24 164	13 279	50	10 835	2 157 124
231	24 164	13 212	50	10 902	2 146 222
232	24 164	13 146	50	10 968	2 135 254
233	24 164	13 078	50	11 036	2 124 218
234	24 164	13 011	50	11 103	2 113 115
235	24 164	12 943	50	11 171	2 101 944
236	24 164	12 874	50	11 240	2 090 704
237	24 164	12 806	50	11 308	2 079 396
238	24 164	12 736	50	11 378	2 068 018
239	24 164	12 667	50	11 447	2 056 571
240	24 164	12 596	50	11 518	2 045 053
241	24 164	12 526	50	11 588	2 033 465
242	24 164	12 455	50	11 659	2 021 806
243	24 164	12 384	50	11 730	2 010 076
244	24 164	12 312	50	11 802	1 998 274
245	24 164	12 239	50	11 875	1 986 399
246	24 164	12 167	50	11 947	1 974 452
247	24 164	12 094	50	12 021	1 962 431
248	24 164	12 020	50	12 094	1 950 337
249	24 164	11 946	50	12 168	1 938 169
250	24 164	11 871	50	12 243	1 925 926
251	24 164	11 796	50	12 318	1 913 608
252	24 164	11 721	50	12 393	1 901 215
253	24 164	11 645	50	12 469	1 888 746
254	24 164	11 569	50	12 545	1 876 201
255	24 164	11 492	50	12 622	1 863 579
256	24 164	11 414	50	12 700	1 850 879
257	24 164	11 337	50	12 777	1 838 102
258	24 164	11 258	50	12 856	1 825 246
259	24 164	11 180	50	12 934	1 812 312
260	24 164	11 100	50	13 014	1 799 298
261	24 164	11 021	50	13 093	1 786 205
262	24 164	10 941	50	13 174	1 773 031
263	24 164	10 860	50	13 254	1 759 777
264	24 164	10 779	50	13 335	1 746 442
265	24 164	10 697	50	13 417	1 733 025

266	24 164	10 615	50	13 499	1 719 526
267	24 164	10 532	50	13 582	1 705 944
268	24 164	10 449	50	13 665	1 692 279
269	24 164	10 365	50	13 749	1 678 530
270	24 164	10 281	50	13 833	1 664 697
271	24 164	10 196	50	13 918	1 650 779
272	24 164	10 111	50	14 003	1 636 776
273	24 164	10 025	50	14 089	1 622 687
274	24 164	9 939	50	14 175	1 608 512
275	24 164	9 852	50	14 262	1 594 250
276	24 164	9 765	50	14 349	1 579 901
277	24 164	9 677	50	14 437	1 565 464
278	24 164	9 588	50	14 526	1 550 938
279	24 164	9 499	50	14 615	1 536 323
280	24 164	9 410	50	14 704	1 521 619
281	24 164	9 320	50	14 794	1 506 825
282	24 164	9 229	50	14 885	1 491 940
283	24 164	9 138	50	14 976	1 476 964
284	24 164	9 046	50	15 068	1 461 896
285	24 164	8 954	50	15 160	1 446 736
286	24 164	8 861	50	15 253	1 431 483
287	24 164	8 768	50	15 346	1 416 137
288	24 164	8 674	50	15 440	1 400 697
289	24 164	8 579	50	15 535	1 385 162
290	24 164	8 484	50	15 630	1 369 532
291	24 164	8 388	50	15 726	1 353 806
292	24 164	8 292	50	15 822	1 337 984
293	24 164	8 195	50	15 919	1 322 065
294	24 164	8 098	50	16 016	1 306 049
295	24 164	8 000	50	16 114	1 289 935
296	24 164	7 901	50	16 213	1 273 722
297	24 164	7 802	50	16 312	1 257 410
298	24 164	7 702	50	16 412	1 240 998
299	24 164	7 601	50	16 513	1 224 485
300	24 164	7 500	50	16 614	1 207 871
301	24 164	7 398	50	16 716	1 191 155
302	24 164	7 296	50	16 818	1 174 337
303	24 164	7 193	50	16 921	1 157 416
304	24 164	7 089	50	17 025	1 140 391
305	24 164	6 985	50	17 129	1 123 262
306	24 164	6 880	50	17 234	1 106 028
307	24 164	6 774	50	17 340	1 088 688
308	24 164	6 668	50	17 446	1 071 242
309	24 164	6 561	50	17 553	1 053 689
310	24 164	6 454	50	17 660	1 036 029
311	24 164	6 346	50	17 768	1 018 261
312	24 164	6 237	50	17 877	1 000 384
313	24 164	6 127	50	17 987	982 397
314	24 164	6 017	50	18 097	964 300
315	24 164	5 906	50	18 208	946 092
316	24 164	5 795	50	18 319	927 773
317	24 164	5 683	50	18 431	909 342
318	24 164	5 570	50	18 544	890 798
319	24 164	5 456	50	18 658	872 140
320	24 164	5 342	50	18 772	853 368
321	24 164	5 227	50	18 887	834 481
322	24 164	5 111	50	19 003	815 478
323	24 164	4 995	50	19 119	796 359
324	24 164	4 878	50	19 236	777 123
325	24 164	4 760	50	19 354	757 769
326	24 164	4 641	50	19 473	738 296
327	24 164	4 522	50	19 592	718 704
328	24 164	4 402	50	19 712	698 992
329	24 164	4 281	50	19 833	679 159
330	24 164	4 160	50	19 954	659 205
331	24 164	4 038	50	20 076	639 129
332	24 164	3 915	50	20 199	618 930
333	24 164	3 791	50	20 323	598 607
334	24 164	3 666	50	20 448	578 159
335	24 164	3 541	50	20 573	557 586
336	24 164	3 415	50	20 699	536 887
337	24 164	3 288	50	20 826	516 061
338	24 164	3 161	50	20 953	495 108
339	24 164	3 033	50	21 081	474 027
340	24 164	2 903	50	21 211	452 816
341	24 164	2 773	50	21 341	431 475
342	24 164	2 643	50	21 471	410 004
343	24 164	2 511	50	21 603	388 401
344	24 164	2 379	50	21 735	366 666
345	24 164	2 246	50	21 868	344 798
346	24 164	2 112	50	22 002	322 796
347	24 164	1 977	50	22 137	300 659
348	24 164	1 842	50	22 272	278 387
349	24 164	1 705	50	22 409	255 978
350	24 164	1 568	50	22 546	233 432
351	24 164	1 430	50	22 684	210 748
352	24 164	1 291	50	22 823	187 925
353	24 164	1 151	50	22 963	164 962
354	24 164	1 010	50	23 104	141 858
355	24 164	869	50	23 245	118 613
356	24 164	727	50	23 388	95 225
357	24 164	583	50	23 531	71 694
358	24 164	439	50	23 675	48 019
359	24 164	294	50	23 820	24 199
360	24 397	148	50	24 199	0

190214 signert leieavtale 3 HC p-plasser.pdf

LEIEKONTRAKT

vedrørende leie av parkeringsplasser mellom

Paulsenkaia Bolig AS (heretter **Utleier**) org.nr. (SUS)
og
Kultur- og Idrettsbygg Oslo KF (heretter **Leietaker**) org.nr. 915 705 243

1. LEIEFORHOLDET GJELDER

Leieforholdet gjelder tre HC parkeringsplasser i parkeringskjeller på eiendommen gnr. 234, bnr. 127 snr. 1 i Oslo kommune (**Eiendommen**). P-plassene er inntegnet med nr. 1, 2 og 64 på vedlagte parkeringskart.

Utleier forbeholder seg retten til å omrokere på parkeringsplassene i leieperioden.

2. BRUKEN AV PARKERINGSPLASSEN

P-plassene skal brukes til hensetting av bil som disponeres av Munchmuseets ansatte. Fremleie eller utlån er ikke tillatt.

P-plassene kan ikke benyttes til større kjøretøy enn det plassene er beregnet for.

Bruk av p-plassene til andre gjenstander enn nevnt i første avsnitt i dette punkt 2, herunder tilhenger, campingvogn, båt etc. er ikke tillatt.

Utleier kan ikke garantere at en reservert p-plass ikke misbrukes av uvedkommende (feilparkering til tross for skilting).

3. LEIENS STØRRELSE

Leie for parkeringsplassene er kr 3.600 pr. plass pr. måned eks. mva. Totalt kr 129.600 per år eks. mva. I tillegg dekker Leietaker strømforbruk fra eget ladepunkt på p-plassene, jf. punkt 7 nedenfor, iht. egen måler.

Leien og strømforbruk tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats, i samsvar med den til enhver tid gjeldende merverdiavgiftslovgivning.

Utleier har rett til å kreve oppregulering av leien til markedsleie etter 5 år av leieforholdet, jf. også punkt 5 nedenfor.

4. LEIENS BETALING

Leien og stipulert strømforbruk per ladepunkt betales forskuddsvis hvert kvartal iht. faktura fra Utleier. Faktisk strømforbruk avregnes etterskuddsvis.

16 av 36

Vedlegg 3

5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Parkeringsplassene overtas av Leietaker den 01.08.2019 i den stand de befinner seg ved leieforholdets tiltredelse. Leieforholdet løper i 10 år fra overtakelse, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse.

Ved utløpet av den opprinnelige leieperioden har Leietaker rett til å forlenge leieforholdet i to perioder à 5 år hver på samme vilkår, dog slik at leien skal fastsettes basert på markedsleie ved oppstart av hver 5-års periode.

6. LEIETAKERS PLIKTER

Leietaker plikter i ett og alt å følge de trafikkanvisninger og ordensregler som Utleier til enhver tid fastsetter og de påbud og anvisninger som blir gitt av Utleier.

Leietaker må selv bekoste RESERVERT-skilt med firmanavn o.l. Utleier sørger for at skiltet monteres på anvist plass.

All parkering og ferdsel på plassen, såvel med biler som for personer, skjer på eget ansvar. Utleier har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som Leietaker måtte bli utsatt for.

Leietaker må uten erstatning eller avslag i leien finne seg i at Utleier foretar de reparasjoner, utbedringer etc. som han finner nødvendig til forsvarlig vedlikehold av Eiendommen.

7. SÆRLIG OM ELBIL-LADEPUNKT

Utleier besørger installering av ladepunkt til elbil på Leietakers parkeringsplasser. Det installeres ett ladepunkt pr. plass, som skal bestå av en separat, enkel kontakt og egen sikringskurs basert på fleksibel ladeeffekt i forhold til belastning på ladenett i parkeringskjeller. Ladestrøm vil variere fra 6 til 16 ampere med overspenningsvern type B. Kostnadene for installasjon av ladepunktene faktureres separat iht. bestilling datert 29.06.2018.

Utgifter i forbindelse med offentlige pålegg om endrede krav til ladepunkt for elbil som måtte pålegges Utleier i leieperioden, kan Utleier kreve dekket av Leietaker.

Utleiers rett til å endre på tildeling av plasser gjelder uendret, men kostnader til flytting av ladepunktet skal i slike tilfeller dekkes av Utleier.

Strømmen fra ladepunktet skal ikke benyttes til annet enn lading av elbil/ladbar hybridbil. Ladeplassen må for øvrig benyttes i samsvar med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk (veileder fra DSB "Elbil – lading og sikkerhet"). Leietaker er ansvarlig for enhver skade forårsaket av Leietakers brudd på slike retningslinjer.

8. MISLIGHOLD

Blir leien ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan Leietaker kastes ut uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a.

Leietaker vedtar videre at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b).

Leietaker kan ikke holde tilbake leie eller fremsette motkrav på Utleier med mindre motkravet er erkjent av Utleier eller er rettskraftig fastslått ved dom eller forlik, og betingelsene for motregning for øvrig er til stede.

9. DIVERSE

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-11, 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 7-6, 7-7, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd, 10-5, 10-6 og 12-2. For øvrig gjelder leiekontrakten i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

Partene vedtar Eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Alle forhold tilknyttet leiekontrakten reguleres av norsk rett.

10. UNDERTEGNING

Denne leiekontrakt er utstedt i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leietaker beholder hvert sitt.

Oslo, den 17/1 - 2019

For Paulsenkaia Bolig AS
Navn: GEIR JOHNSEN

For Kultur- og Idrettsbygg Oslo KF
Navn:

Vedlegg

Vedlegg 1: Parkeringskart

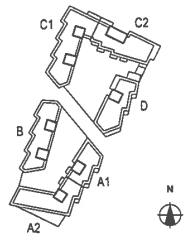
190214 signert leieavtale 3 HC p-plasser.pdf
18 av 36
Vedlegg 3



B01	Ny tegning	18.12.18	JKB
INDEKS	BESKRIVELSE	DATO	UTARB

ARK	A_ K 0 20 002	B01

Munch Brygge



LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Oversiktsplan kjeller

1:350 (A3)	PROSJEKTERINGSUNDERLAG

ARK	A_ K 0 20 002	B01

Vedlegg 3

190214 signert leieavtale Munch Brygge.pdf

P-plasser i Munch Brygge - utleid til Munh-Museet

Arild Rygg <Arild@ekeiendom.no>
fr. 26.04.2024 14:17
Til:Gjermund Bratlie <gbr@viewgroup.no>
Kopi:Patrik Rygg <Patrik@ekeiendom.no>;Rasmus Rygg <Rasmus@ekeiendom.no>

2 vedlegg (554 kB)
Tinglyst_skjøte.pdf; informasjon til leverandører om Oslobygg KF.pdf;

Hei Gunnar.
Det vises til vår telefonsamtale i dag, vedrørende ovennevnte.
Jeg har sjekker litt i underlag for leieavtalen med Munch Brygge.
Oslo kommune v/Oslobygg KF på vegne av Munchmuseet betaler i 2024 en leie på kr 47.299,75 inkl. mva. forskuddsvis, pr kvartal.
Dvs. kr 12.613,- ekskl. mva. pr mnd. for de 3 p-plassene.

Vi, Ekeberg Eiendom Holding AS, er som nevnt mva.-pliktige og fakturerer dermed leie + mva.
Jeg skal sjekke med vår regnskapsfører hva det innebærer å selge til et boligsameie.
Må også sjekke med Geir Johnsen på hvilken måte kravet om at p-plassene skal etableres og leies ut er definert i eventuelle tinglyste avtaler.
Kommer tilbake på det.

Med vennlig hilsen
Ekeberg Eiendom Holding AS
Arild Rygg
Styreleder
Telefon: +47 90881867

EKEBERG EIENDOM
HOLDING

KULTUR- OG IDRETTSBYGG OSLO KF
POSTBOKS 1514 VIKA
0117 OSLO

Kartverket

Deres ref.:	Vår ref.:		Dato:
	Sak/dok.:	10717979/1021264	09.11.2016

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumentet som er tinglyst med dokumentnummer 1021264/2016.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

På vår nettside www.seeiendom.no kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Oslo Kommune v/Kultur og Idrettsbygg	TINGLYST DOKUMENTNR 102126/4 - 4 NOV. 2016 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb.1514 Vika	
Postnummer: 0117 | Poststed: OSLO	
Fødselsnr./Org.nr. 915 705 243 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
B4 Paulsenkaia AS	992 612 231

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	234	127		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	234	132		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
3.11.16	

24 av 36 2024 03 10 Tinglyst heftelse rettigheter Munch Brygge.pdf

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr./bnr. 234/132 har leierett for 3 stk HC parkering i kjeller under felt B4b (Tomtekaia 32) gnr./bnr 234/127, mot betaling av markedsleie. Det skal inngås markedsmessig leieavtale for disse tre parkeringsplassene.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 234 / bnr. 127 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo Kommune, organisasjonsnummer 958 935 420.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
3.11.16	Anne Sigrid Hamran ANNE SIGRID HAMRAN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST
DOKUMENTNUMMER 1021264
- 4 NOV. 2016
STATENS KARTVERK

Vedlegg 5 25 av 36 2024 03 10 Tinglyst heftelse rettigheter Munch Brygge.pdf
Christian Nor
Verifisert av Signere.no 24.07.2017

HAV EIENDOM AS
ORG NR 985627134

Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo
T (+47) 22 17 91 00

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Oslo, 2 September 2014

ANG. TINGLYSNING AV ALLMENNHETENS TILGANG OG BRUK FELT B1, B4a og B4b I BJØRVIKA,

Vedlagt følger som avtalt erklæringer som sikrer allmennheten rett til ferdsel og beboernes rett til uteområde i feltene B1, B4a og B4b.

Med vennlig hilsen

Eva Hagen
HAV Eiendom AS

Kopi: Plan- og bygningsetaten v/ Marte Vidje
Torkildsen &CO v. Tone Gjertsen
Civitas v/Tine Aagesen
Bjørvika Infrastruktur AS

Verifisert av
Signere.no
24.07.2017

ERKLÆRING OM BEBOERNES TILGANG TIL AREALER

VEDRØRENDE FELT B4A

1. BEBOERNES RETT TIL UTEOMRÅDE

   Beboere i felt B4a har rett til fri ferdsel på uteområdet til barnehagen innenfor område vist med rødt på vedlagte kart, utenom dennes åpningstider slik vedlagt godkjent utomhusplan viser.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på de aktuelle eiendommer når endelig eiendomsstruktur er fastlagt.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiendom gnr. 234 bnr. 127: 958935420

Oslo 27.8.14 Jens Hanum

Sted Dato Oslo kommune Org.nr. 9 siffer

Hjemmelshaver

For eiendom gnr. 234 bnr. 128: 958935420

Sted Dato Oslo Havn KF Org.nr. 9 siffer

Hjemmelshaver

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

Verifisert av
Signere.no
24.07.2017

ERKLÆRING OM ALMENHETENS TILGANG TIL AREALER

VEDRØRENDE FELT B4c

1. ALLMENHETENS RETT TIL KJØREVEG

   Allmennheten har rett til fri ferdsel på regulert felles kjøreveg (Opragata) som vist med rød farge på vedlagte kart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på de aktuelle eiendommer når endelig eiendomsstruktur er fastlagt.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiendom

gnr. 234 bnr. 127:

958935420

Oslo 27.8.14 Hjemmelshaver

Sted Dato Oslo kommune Org.nr. 9 siffer

Hjemmelshaver

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

Verifisert av
Signere.no
24.07.2017

ERKLÆRING OM ALMENHETENS TILGANG TIL AREALER

VEDRØRENDE FELT B4c

1. ALLMENHETENS RETT TIL GATETUN

   Allmennheten har rett til fri ferdsel på regulert felles gatetun- felt B4c som vist med rødt på vedlagte kart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på de aktuelle eiendommer når endelig eiendomsstruktur er fastlagt.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiendom

gnr. 234 bnr. 128:

987592567

Sted	Dato	Oslo Havn KF	Org.nr. 9 siffer
Oslo	27.8.14		

Hjemmelshaver

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

Verifisert av
Signere.no
24.07.2017

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 08.10.2024

Heissaken

Den krevende saken om barnehagens tilgang til heis for å kunne benytte sitt friareal i annen etasje er nå gått over i en ny fase. Bakgrunnen for konflikten er tidligere orientert om og det er fattet vedtak i årsmøte om at vedtektene innebærer at angjeldende heis er boligeiernes eksklusive heis.

Styret er glad for å kunne meddele at det nå foreligger en ferdig prosjektert løfteplattform i barnehagens egne lokaler. Denne nye «barnehageløfteplattformen» planlegges å bli bygget og driftet uten kostnader for sameiet. Denne løfteplattformen vil tilfredsstille krav til universell adkomst og dekker barnehagens prinsipale behov for heis.

Det er imidlertid dessverre slik at kommunen og sameiet fortsatt har forskjellige syn på kommunens tilgang til oppgang 33. Dette har medført at man «på målstreken», for å få virkeliggjort planene om egen barnehageløfteplattform, møter et ønske fra kommunens side om å utta en midlertidig forføyning for å vinne frem med det de ser som en ubegrenset rett til bruk av heisen mellom første og andre etasje.

Styrets primære spor er, og har vært, å løse denne konflikten ved å få etablert en egen løfteplattform i kommunens lokaler, og derved fjerne kommunens behov for bruk av boligheisen. Slik styret ser situasjonen vil kommunens behov for bruk av boligheisen, dersom det etableres en barnehageløfteplattform, være begrenset til helt ekstraordinære tilfeller som for eksempel driftsstans på barnehageløfteplattformen.

For å få en videre konstruktiv dialog med kommunen, og sikre at barnehagens egen løfteplattform blir en realitet ønsker styret nå umiddelbart å fjerne den fysiske avsperringen som styret har foretatt i den såkalte slusen. Forutsetningen for dette er at kommunen ikke tar barnehagen i bruk før løfteplattformen er bygget og at eventuell bruk av heisen i oppgang 33 fremstår som en ubetydelig bruk i ekstraordinære tilfeller. Fjerning av den fysiske avsperring innebærer ingen holdningsendring til det grunnleggende spørsmål.

Styret forhandler løpende med Oslo kommune om å avklare kommunens unntaksmessige bruk, men opplever at kommunen ikke under noen omstendighet vil forplikte seg til å oppføre barnehageløfteplattformen før sperringen er fjernet. Styret har vurdert dette synspunkt i samråd med advokat, som under henvisning til avsperringens karakter av selvtekt og dessuten den interesseavveining som foreligger mellom partene, foreslår å samtykke til å fjerne sperringen mot et bindende løfte fra kommunens side om å oppføre barnehageløfteplattformen.

Det styret ber om i denne sak, er ikke å gi fra seg det grunnleggende synspunkt om boligeiernes eksklusive rettigheter, men la dette tvistetemaet bero inntil man ser de faktiske konsekvenser, som antas å være ubetydelige. Styret mener dermed at den avsperring som hittil har vært hensiktsmessig, nå kun innebærer en prosessrisiko dersom kommunen velger å utta en midlertidig forføyning. Styret understreker at en slik handling ikke hindrer et eventuelt fremtidig saksanlegg fra sameiets side, eller fra de berørte boligeiernes side. Fjerningen vil imidlertid innebære at de av partene som er misfornøyd med den uavklarte rettssituasjon vil måtte bære byrden med å utta eget søksmål. Fra vår advokat er vi bedt om å påpeke at spørsmålet om hva som faktisk er korrekt best avgjøres i en ordinær domstolsbehandling, ikke i en midlertidig forføyning som eventuelt uttas for å dekke et akutt behov.

Faktisk mener styret å ha oppnådd et svært tilfredsstillende resultat når barnehagen har fått etablert egen løfteplattform, og tror den svært begrensede bruk som vil komme gjennom oppgang 33 må karakteriseres som tilgang det normalt ville blitt åpnet for under henvisning til godt naboskap.

Styret ønsker altså å fjerne den fysiske sperringen umiddelbart, for å avverge en varslet midlertidig forføyning fra kommunens side, under en klar forutsetning om at kommunen er bundet til å oppføre den allerede prosjekterte løfteplattform.

Styret ber derfor om at det voteres over følgende

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.»*

Vedtaket skal ikke innebære noen endring av tidligere ekstraordinært årsmøtevedtak.

Styret frykter at en uklok handlemåte nå kan medføre at barnehagens løfteplattform ikke realiseres, og velger derfor å varsle at styret ikke oppfatter at de kan dra omsorg for sameiets interesser på en forsvarlig måte, dersom et vedtak etter overnevnte prinsipper ikke vedtas. Styret vil i tilfellet derfor fratre og stille sine plasser til disposisjon.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.10.24
Selskapsnummer: 7688 **Selskapsnavn:** MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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 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. 934 261 585
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

Skatteetaten

Dato
08.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 234 Bnr 127 Fnr 0 Snr 142

Eiendommens adresse:

Operagata 33, 0194 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 498 340
Som sekundærbolig:	kr 9 993 359

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

Dato: 07.08.2019

Deres ref.: JAN KRISTIAN BORGEN | Vår ref.: 201614020-214 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Agnes Kielland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OPERAGATA 1	Eiendom:	234/127/0/0
Tiltakshaver:	PAULSENKAIA BOLIG AS	Adresse:	c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Postboks 606, 0106 OSLO
Søker:	LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS	Adresse:	Langkaia 1, 0150 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse nr.12 - Operagata 1-51- Felt B4 i Bjørvika

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boliger med næringer og barnehage, mottatt 11.07.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for næringslokale D1a, felt B4a.

Vi har per 06.08.2019 mottatt bekreftelse på at arbeider med innvirkning på sikkerhet er ferdigstilt.

Gjenstående arbeider

Arealer som ikke inngår i denne eller andre brukstillatelser.

Innenfor arealet som omfattes av denne brukstillatelsen gjenstår følgende mindre arbeider:

- UTF Sanitærinstallasjoner: tilkobling av utstyr i kafedisker

Gjenstående arbeider skal være utført innen 09.08.2019.

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)
- dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er lukket

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 byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.08.2019 av:

Agnes Kielland - saksbehandler
Sindre Aalvik Eide - for prosjektleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:
PAULSENKAIA BOLIG AS, c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Postboks 606, 0106 OSLO

VEDLEGG E 03



HENVISNINGER / FORKLARINGER / BESTEMMELSER

INDEX	BESKRIVELSE	DATO	UTARB.	KONTR.
2	RAMMESØKNAD REVISJON	06.02.17	HNU	LME / ESP
1	RAMMESØKNAD REVISJON	06.12.16	SMT	LME / ESP
0	RAMMESØKNAD	16.09.16	HNU	REV / ESP

PROSJEKT
Munch Brygge

TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom AS

LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL
Plan 3

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS
1:200 A1	Rammesøknad

PROSJEKTERINGSDEL	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ARK	E 03	2

VEDLEGG E 03



HENVISNINGER / FORKLARINGER / BESTEMMELSER

Område for endring

INDEX	BESKRIVELSE	DATO	UTARB.	KONTR.
	ENDRING PIPELØP TIL PIZZAOVN	20.01.20	ØKO	ØKO
2	PLANMESSIGNAD REVISJON	05.02.17	HNU	LME / ESP
1	PLANMESSIGNAD REVISJON	09.12.16	SMT	LME / ESP
0	PLANMESSIGNAD	30.05.16	HNU	RKO / ESP

PROSJEKT
Munch Brygge

TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom AS

LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL
Plan 3

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS
1:200 A1	Endring av gitt tillatelse

PROSJEKTERENDE	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ARK	E 03	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

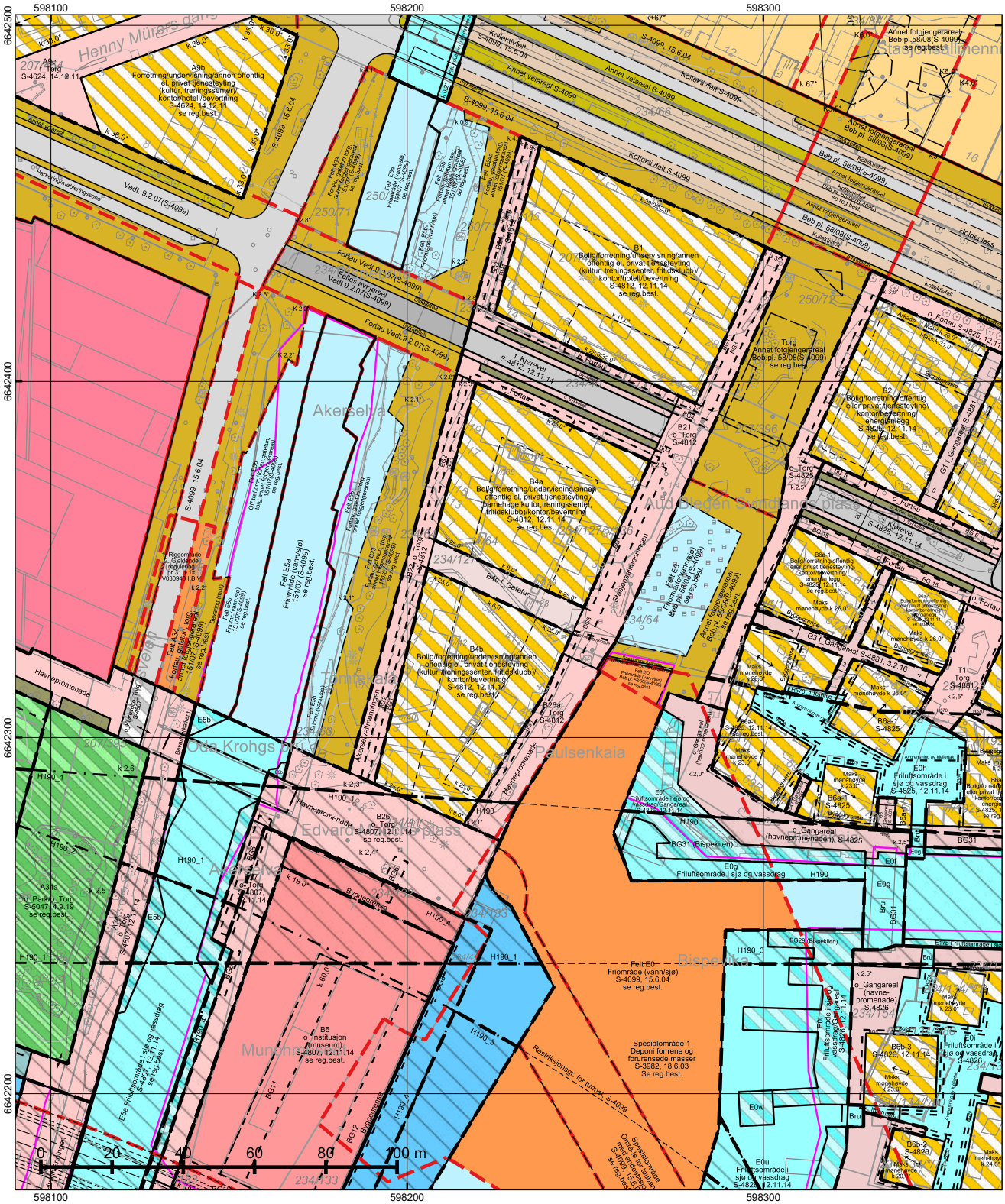
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155520/ 86529870
Adresse: Operagata 33
Gnr/Bnr: 234/127

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155520/ 86529870

Deres ref.:

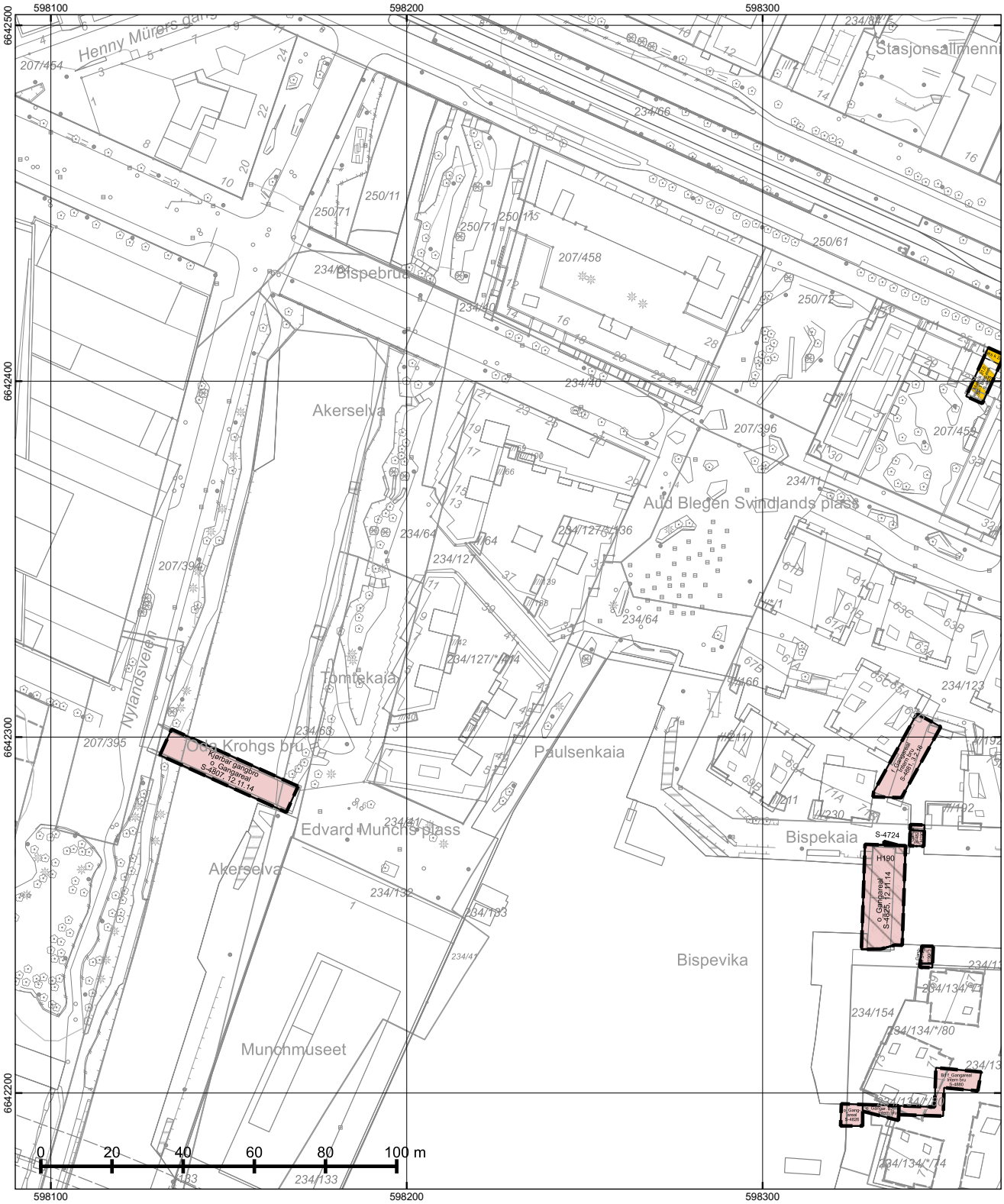
Adresse: Operagata 33

Kommentar:

Gnr/Bnr: 234/127

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

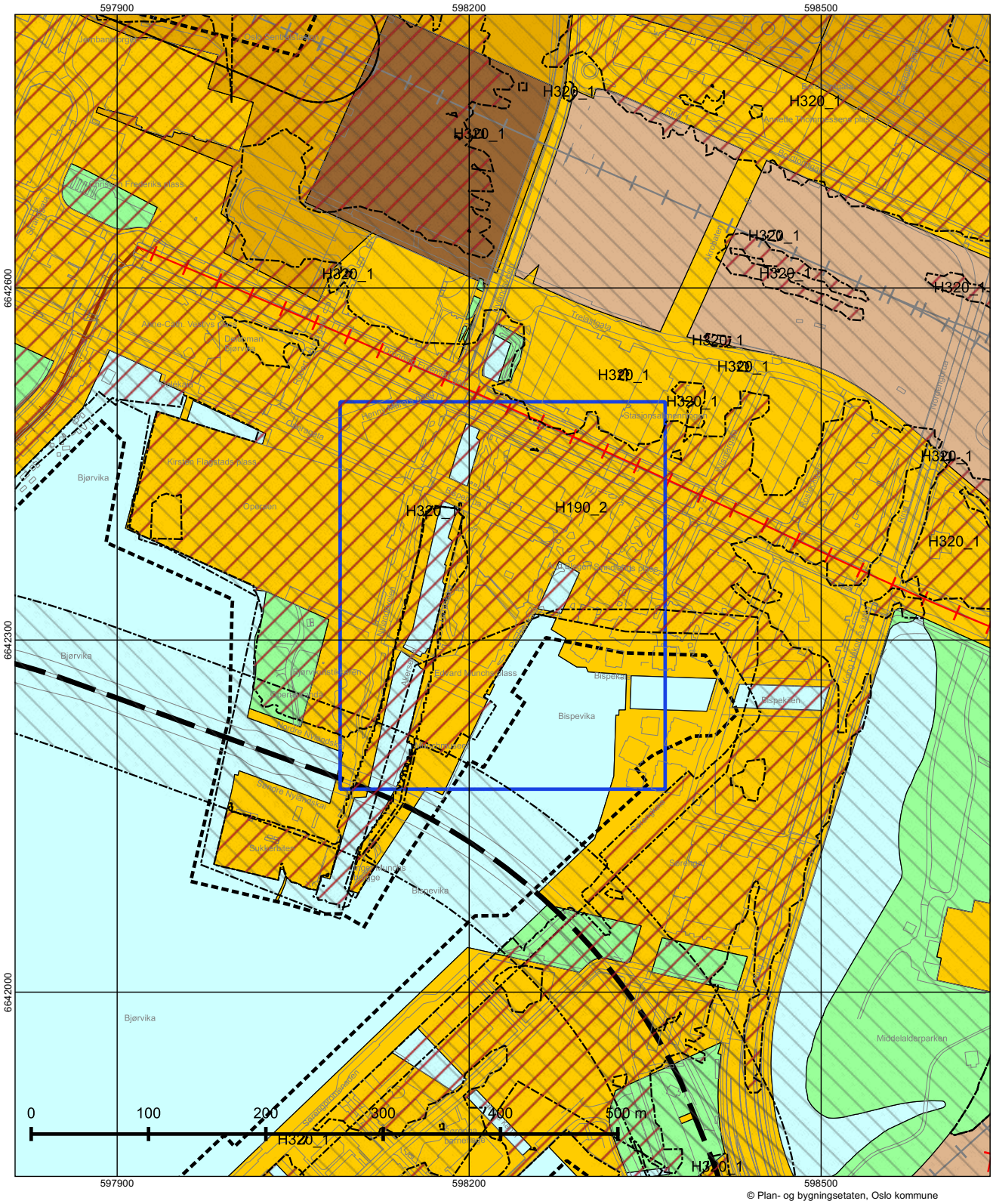
PlottID/Best.nr: 155520/ 86529870
Deres ref.:
Adresse: Operagata 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/127

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155520/86529870
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Grønnslett
OPERAGATA 33

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529870
9105676

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.234 BNR. 127

Vi viser til bestilling av 20260407 for OPERAGATA 33.

GNR. 234 BNR. 127

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.12.2018.

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

4878.3 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 14 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

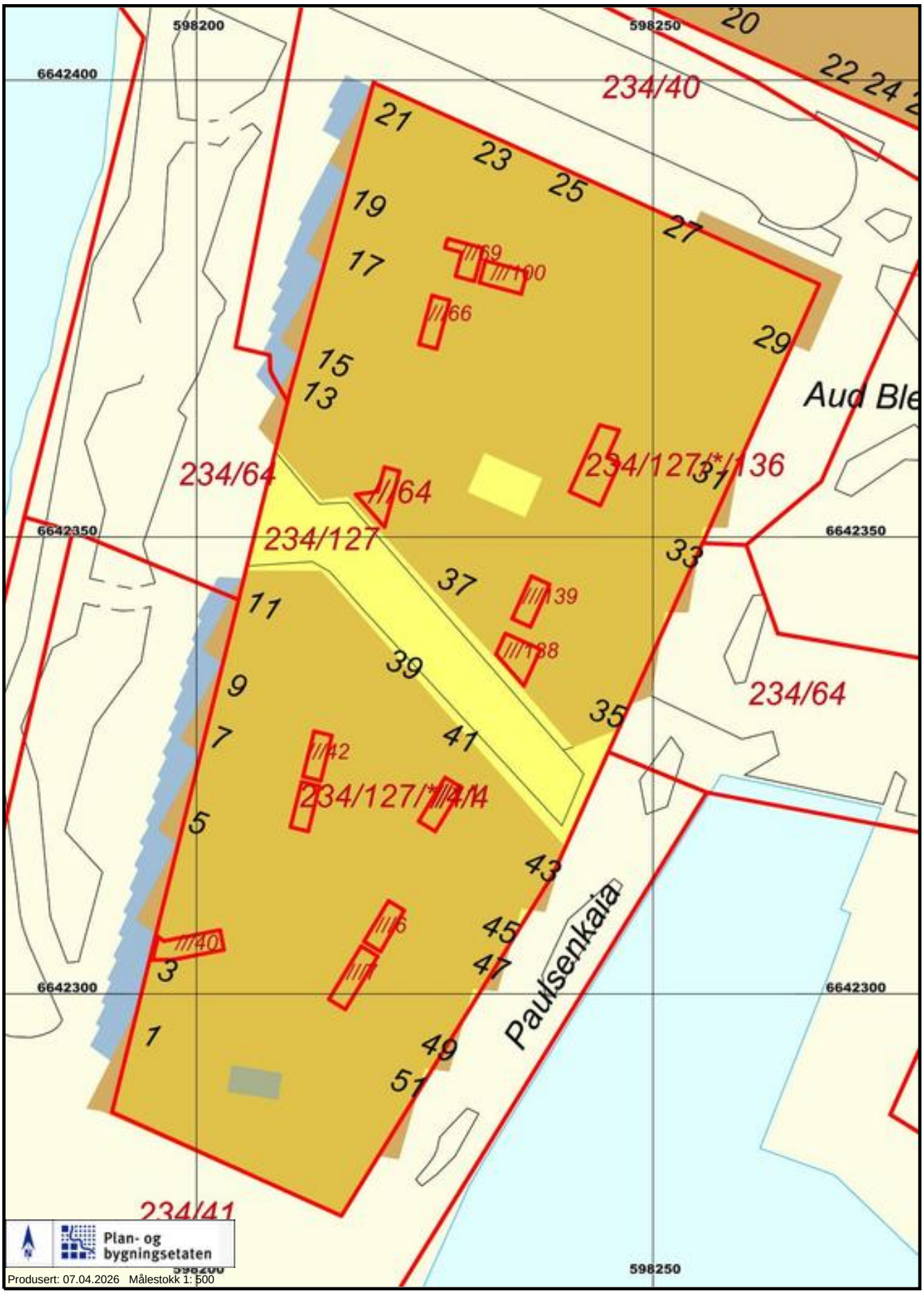
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598200
598250
6642400
6642350
6642300
234/40
234/64
234/127
234/127/*/136
234/127/*/14
234/41
Aud Ble
Paulsenkaia
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.04.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

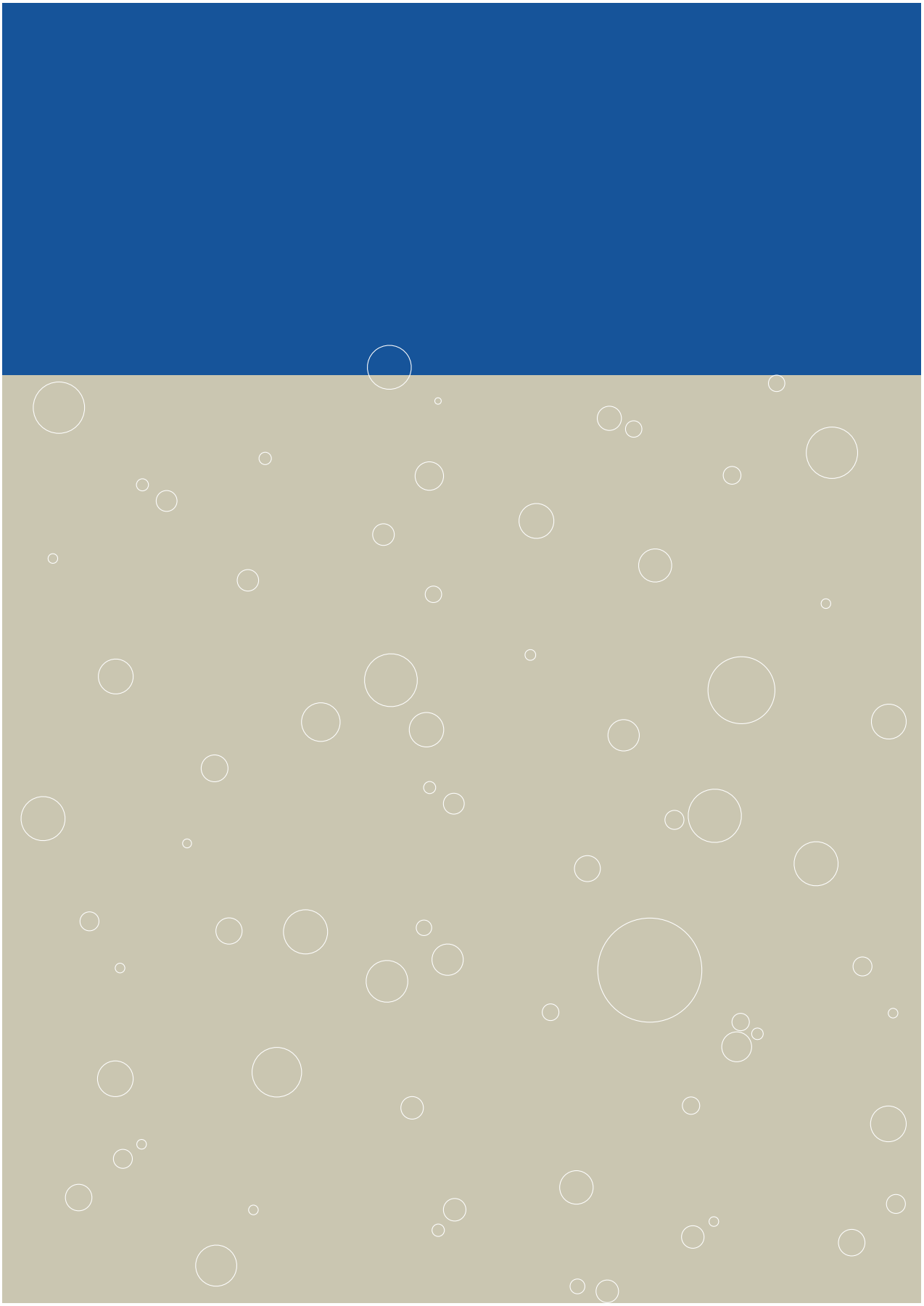
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

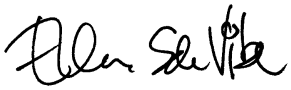
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

"1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

"Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
"Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
"Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
"Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- ”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- ”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

”Torg og møteplasser” forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

”Overordnete torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som ”byområde” forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. ”Torg/plass” er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. ”Annen overordnet møteplass” er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. ”Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested” er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/ sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/ plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/ plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles uteareraler foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

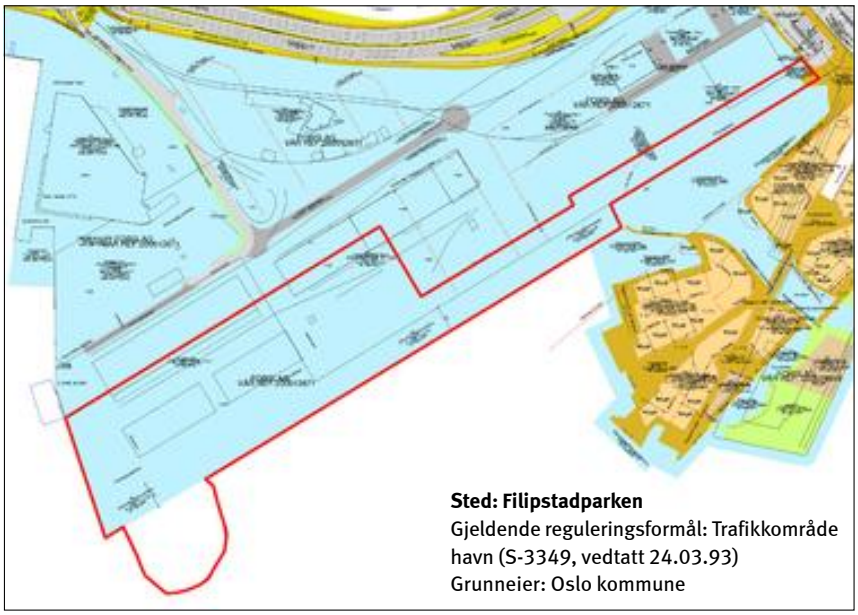
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

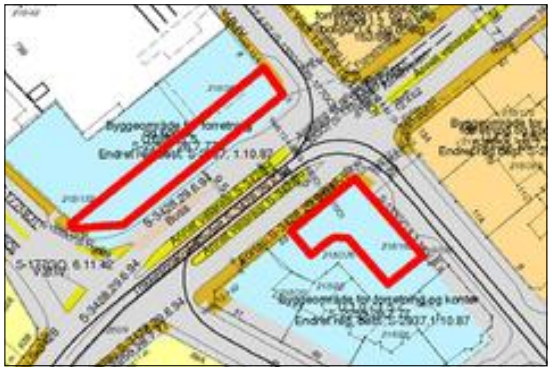


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt





Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

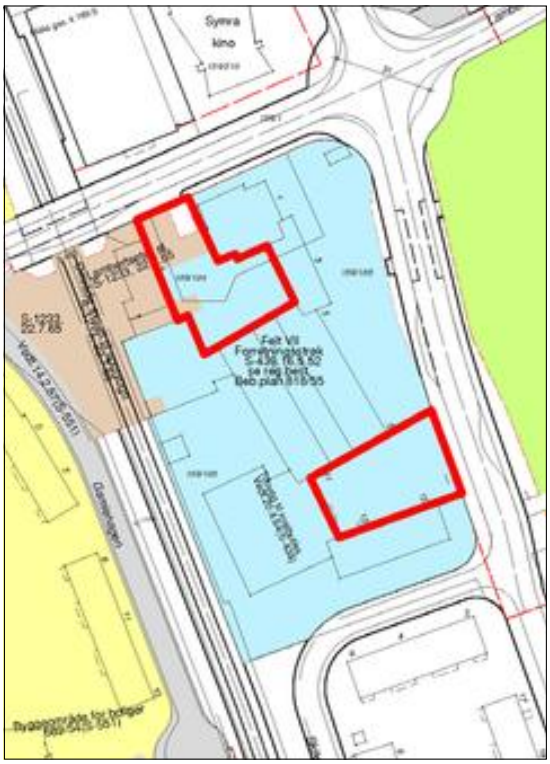
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- *Overordnet forbindelse* er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- *Lokalt torg/møteplass* er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

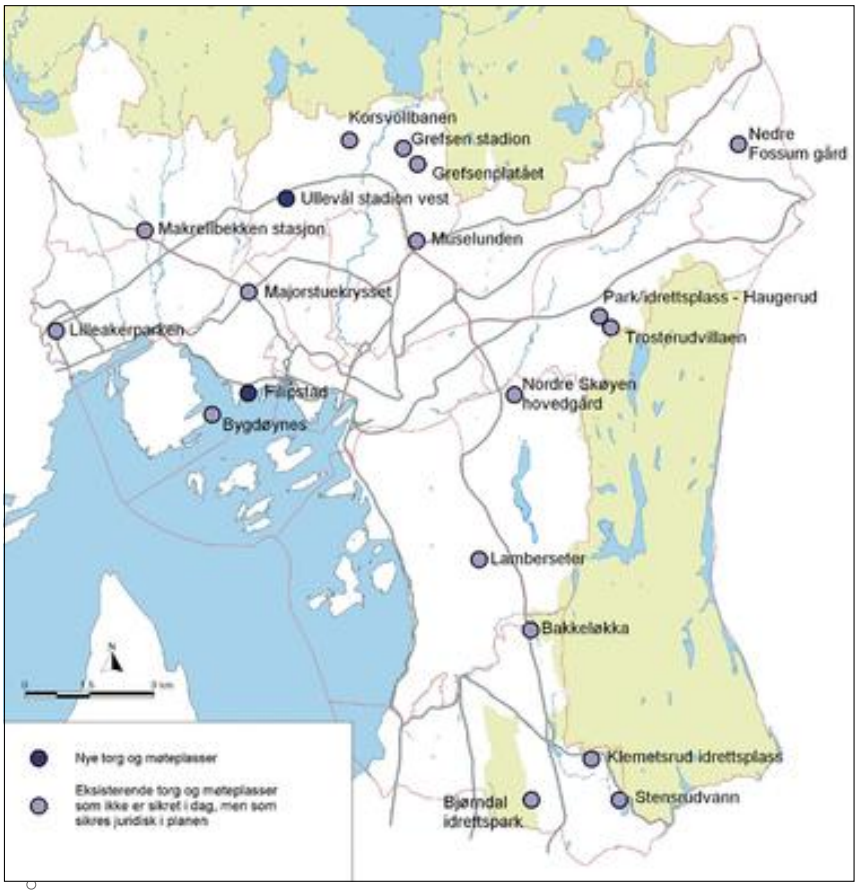
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Markveien, Grünerløkka





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



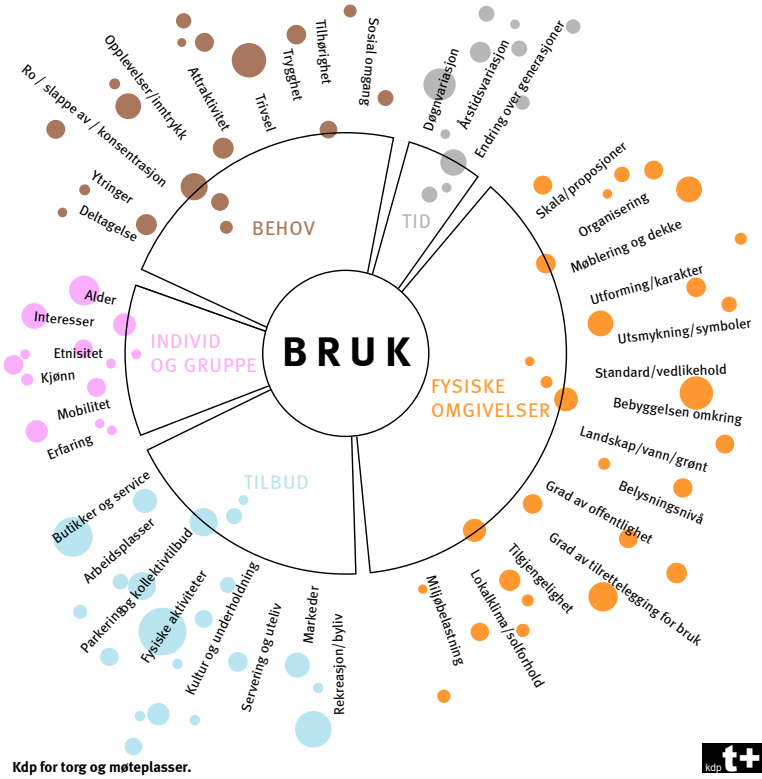
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

Side 26 **Kdp for torg og møteplasser.**



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

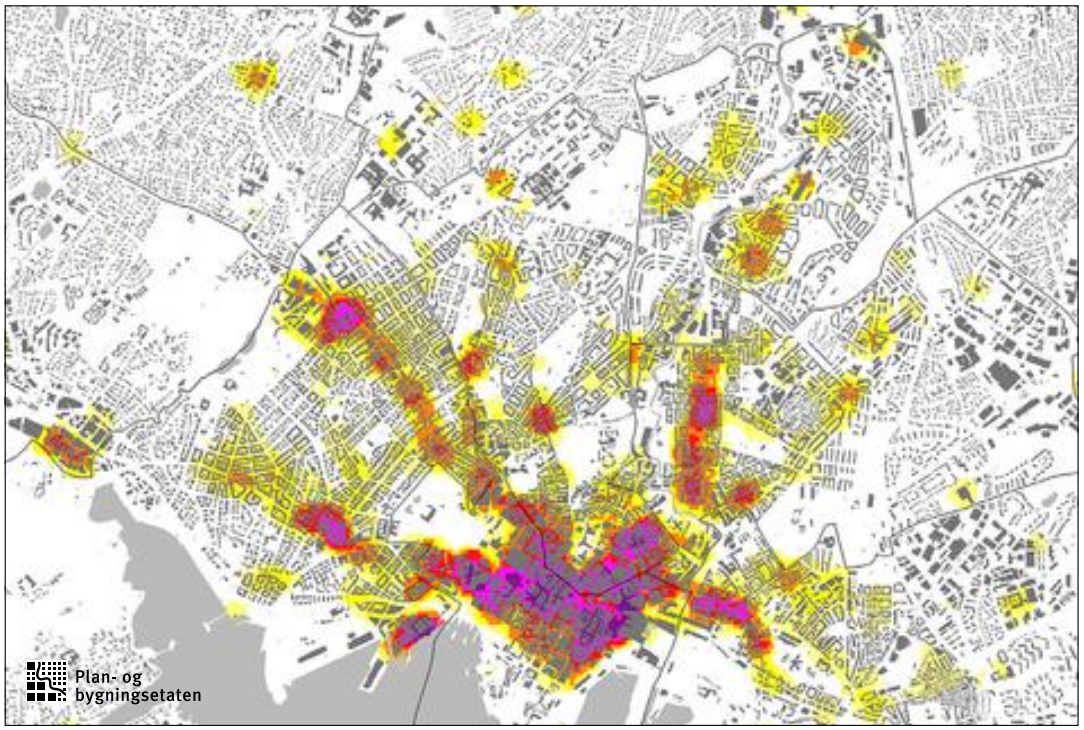
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

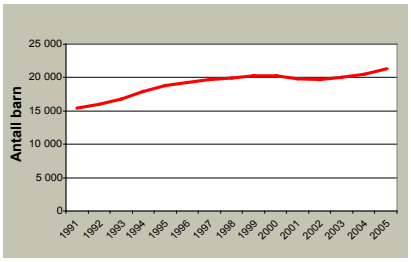
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse uterealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.





Side 40 **Kdp for torg og møteplasser.**



Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

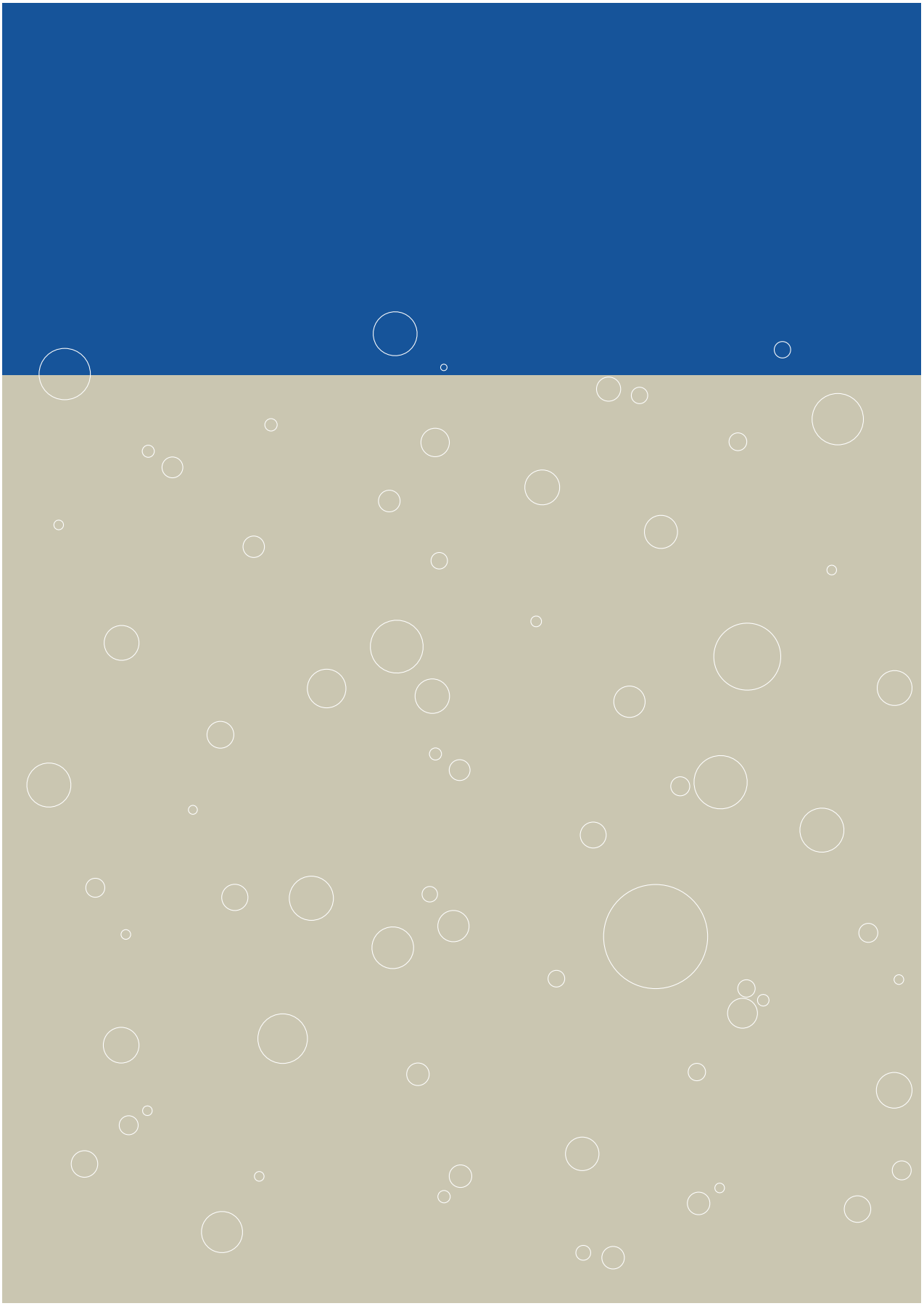
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

S-4812

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for felt B1 og B4 i Bjørvikaplanen.

Vedtaksdato: 12.11.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201214718
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se også sak 200911541
Knytning(er) mot andre planer: 201214718

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT B1 OG B4a-B4c I BJØRVIKAPLANEN. GNR. 207 BNR. 168 MED FLERE

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201214718 datert 24.10.2013, revidert 27.05.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssone

Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb), hotell, kontor, bevertning (under Operagata)
- Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb), kontor, bevertning (under felt B4c)

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg:
  - bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, fritidsklubb), hotell, kontor, bevertning (felt B1)
  - bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb), kontor, bevertning (felt B4a)
  - bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, fritidsklubb), kontor, bevertning (felt B4a)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, torg (felt B21, B23, B24 og B26a), sykkelfelt, annen veigrunn – grøntareal, gatetun (felt B4c)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med rammesøknad for tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (datert 27.08.2003, revidert 01.03.2012)
- Designhåndbok (datert 27.08.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (datert 27.08.2003)
- Byromsprogram for Akerselvallmenningen (datert august 2005)
- Byromsprogram for Stasjonsallmenningen (datert desember 2005)
- Temahefter for Bjørvika (datert 2007, unntatt kunst: 2009): Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger, Kunst.
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Eventuelle avvik fra dokumentene skal begrunnes. Det skal ved søknad om tillatelse vedlegges eget Miljøoppfølgingsprogram (MOP) for det enkelte prosjektet som skal synliggjøre retningslinjer og mål i forhold til relevante miljøtema. MOP skal inkludere forslag til tiltak.

I søknad om rammetillatelse for arealer regulert til samferdselsanlegg må det redegjøres for: Detaljutforming av gate-/ plassrommet. Situasjonsplan skal vedlegges. Situasjonsplanen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og

materialvalg, samt eventuell sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og –utstyr og kunst.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale må det vises og redegjøres for:
- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann og andre arealer.
- Siktforhold, solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom/gater.
- Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum- og fasade-utforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.
- Materialbruk og utforming av kaikanter, brygger og lignende samt høydemessig terrengnedtrapping fra gangareal til sjøfront.
- Utearealets overgang til tilliggende fortau-, torg- og gatearealer og innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.

For de delene av planområdet som utgjør en del av allmenningene Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen slik disse er avgrenset i Reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn (S-4099), skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til de delene av allmenningene som inngår i andre detaljreguleringsplaner/bebyggelsesplaner. I forbindelse med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

3.2 Søknadspliktige tiltak
Tiltak knyttet til gater og byrom, både offentlige og felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder bymøbler, belysning, vegetasjon, materialbruk og utforming av fortau, gatetun, torg, transformatorstasjon med tilhørende anlegg og tilknyttede temporære og varige anlegg for uteservering og brygger, er søknadspliktige tiltak.

3.3 Plassering av bebyggelsen
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene. Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense. Areal kan tillates under terreng i områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som angitt for de spesifikke feltene / delene. Underbyggingen med tekniske løsninger skal godkjennes av Bymiljøetaten.

All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (Oslonull) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote + 2,6 ved varsel om slik ekstremflo.

3.4 Høyder
Tillatt maksimumshøyder er vist med koter på plankartet. Takoppbygg kan bare tillates for heis og trapp til felles takterrasser for boliger. Takoppbyggene kan maksimalt bygges 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra gesims.

3.5 Utnyttelse
Utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m² BRA for de ulike feltene.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter.

3.6 Utforming

Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og uteareraler. Bebyggelsen innenfor planområdet skal danne et rolig bakteppe for Operaen. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Ventilasjonsanlegg tillates ikke som frittstående elementer på takflaten. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade verken mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, torg/allmenninger, gatetun og gårdsrom. Det skal etableres minimum 3 innganger til publikumsfunksjoner i bebyggelsen langs hver kvartalsfasade fra alle omkringliggende byrom, gater og torg/allmenninger.

3.7 Boligkvalitet og leilighetssammensetning

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at boliger og uteoppholdsarealer i størst mulig grad skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal. Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over de til enhver tid gjeldende grenseverdier. Leilighetsdybden for gjennomgående leiligheter skal ikke overstige 12 meter. Hjørne-leiligheter skal være tosidige og leilighetsdybden skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn: Felt B1 og B4 skal ha maksimum 30 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 40 prosent leiligheter på 50 - 80 m^2 BRA og minimum 30 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større. Det tillates ikke leiligheter under 40 m^2 BRA. Alle leiligheter skal ha uteareal som skal utgjøre 20 prosent av boligenes bruksareal. Til uteareal kan regnes balkonger, areal på base, terrasser og fellesareal på bakken eller takterrasser. Gangareal, kjøreareal og parkeringsarealer for bil/sykler og renovasjonsarealer medregnes ikke i uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå. Uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mars. Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter med unntak av studentboliger. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

3.8 Forretningsformål

Forretningsarealer tillates bare anlagt i 1. og 2. etasje, regnet fra tilsluttende fot-gjengerareal samt i underetasje i felt B1. Forretning i 1. etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning, og ha minimum en inngang pr. virksomhet mot offentlig tilgjengelig areal, dog skal det være minimum 3 innganger pr. fasade jamfør § 3.6 siste kulepunkt. Hver enkelt virksomhet skal ha maksimal størrelse på 400 m^2 BRA, med unntak av én dagligvarebutikk som kan være opp til 2 500 m^2 BRA. Denne skal plasseres i underetasje i felt B1 og skal ha atkomst fra Dronning Eufemias gate.

3.9 Utomhusplan/byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1 : 200 som viser opparbeidelse av de ubebygde delene av angjeldende felt, for uteoppholdsareal på base og terrasser, samt illustrasjoner og redegjørelse for sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer,

sykkelparkering, gangveier, parkering for forflytningshemmede på terreng, samt eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis. Utomhusplan skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Byggeplan skal godkjennes av Bymiljøetaten før igangsettingstillatelse gis.

3.10 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærområdet og tillates lagt på bakkeplan. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: maksimum 0,6 plass pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: maksimum 2 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: maksimum 3 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
- Undervisning, barnehage: maksimum 1 plass pr. 10 årsverk
- Kino/teater: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
- Hotell: maksimum 1 plass pr. 10 rom

For ovennevnte formål skal minimum 5 prosent av plassene avsettes for forflytningshemmede. For forretningsareal i underetasje i felt B1 tillates det utover ovenstående norm etablert 50 plasser i parkeringsanlegg under felt B1/B4. Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til normen ikke overskrides innenfor planområdet.

Sykkelparkering for bebyggelsen skal fortrinnsvis ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer. Det skal avsettes plasser etter følgende norm:

- Boliger: minimum 2 plasser pr. 100 m^2
- Forretninger: minimum 6 plasser pr. 1 000 m^2
- Kontorer: minimum 7 plasser pr. 1 000 m^2
- Bevertning: minimum 2 plasser pr. 10 seter
- Undervisning: minimum 20 plasser pr. 10 årsverk
- Kino, teater: minimum 2 plasser pr. 10 seter.
- Barnehage: minimum 4 plasser pr. 10 årsverk
- Hotell: minimum 2 plasser pr. 10 rom

For ovennevnte formål skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd / under tak, der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

3.12.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning. De til enhver tid gjeldende miljø- og energikrav i TEK gjelder som minimumskrav.

3.12.2 Støy: Støy skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

3.12.3 Overvann: Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for håndtering/ behandling av alt overvann, både takvann,

overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Vann- og avløpsetaten skal godkjenne de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgings-program (OMOP) og til enhver tid gjeldende TEK.

3.12.4 Materialbruk: Materialer skal ha lang levetid og skal kunne gjenvinnes. Det skal brukes materialer og materialsammensetninger som ikke bidrar til sykdomsfremkallende eller sjenerende inneklima. Overflater skal være lite ressurskrevende å vedlikeholde. Treverk skal stamme fra bærekraftig hugst. Treverk fra regnskog skal ikke benyttes.

3.12.5 Fjernvarme, fjernkjøling og produksjonsanlegg for dette: Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget i området. Anlegg og installasjoner for bruk av fossilt brensel som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Byggene skal tilrettelegges for vannbåren kjøling, som muliggjør tilknytning til fjernkjøleanlegg. Energianlegg for vannbåren kjøling og varme skal etableres.

3.12.6 Avfall og massehåndtering: Det stilles krav om etablering av avfallssug for bebyggelse. Anlegget skal godkjennes av Energigjenvinningsetaten. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, konferer S-4099. På alle eiendommer hvor det skal etableres barnehage eller andre områder tiltenkt for barns lekeareal skal det undersøkes for grunnforurensning etter Klif-veileder for undersøkelse av jordforurensning (TA2261 og TA2262).

3.12.7 Forholdet til automatisk fredete kulturminner: Tiltak kan ikke iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Det innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturmyndighetene må deretter vurdere om tillatelse til inngrep etter kulturminneloven kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10.

I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep regnes også pæling. Det kan stilles krav om undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet.

3.12.8 Anleggsperioden: Atkomster til etablerte utbyggingsområder skal opprettholdes under utbygging av nye områder. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger som oppdages under arbeidet skal håndteres. Tilfredsstillende strømningsforhold i Akerselva skal opprettholdes under anleggsarbeidene. Anleggene skal gjennomføres slik at sjøørret og laks kan passere.

Vertikalnivå 1 (under terreng)

§ 4 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg

4.1 Bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb), hotell, kontor, bevertning (under Operagata)

Atkomst, parkering og andre tekniske funksjoner tillates.

4.2 Bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb), kontor, bevertning (under felt B4c)

Atkomst, parkering og andre tekniske funksjoner tillates.

Vertikalnivå 2 (på terreng)

§ 5 Felt B1

5.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige BRA = 19 000 m^2 BRA, inkludert utkragede bygningsvolumer over tilliggende fortau/torg (jamfør også BG3).

5.2 Plassering av bebyggelse

Mot Dronning Eufemias gate og Operagata skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense, dog mot Dronning Eufemias gate skal bebyggelsen i 1. og 2. etasje trekkes minimum 3,0 meter tilbake fra formålsgrense med en høyde på minimum 7 meter fra gateplan som gjennomgående arkade.

5.3 Høyder og utforming

Krav om tilbaketrukne toppetasjer er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje som skal trekkes minimum tre meter tilbake fra fasadeliv. Bebyggelsens fasader skal gis en småskalert utforming med høy grad av variasjon, fasadesprang, relieffvirkning og med bruk av mer enn 2 materialer. Inntil 40 prosent av fasadene kan være glass. Fasader skal deles opp med vertikale felt tilbaketrukket fra formålsgrense, en jevn rytme. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minst 1,0 meter, eventuelt som plantekummer som muliggjøre busker og trær på minst 20 prosent av utearealet på basen. Innenfor feltet B1 skal det minimum være 50 prosent grønne tak i form av sedummatter og/eller gress samt innslag av busker, trær og annen vegetasjon.

5.4 Bruk

Minimum 30 prosent av bruksarealet skal være bolig. Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen tillates ikke bolig og kontor i 1. etasje og 2. etasje. Atkomst til disse funksjonene tillates. Etasjehøyden i 1. etasje skal være minimum 4 meter. Innenfor felt B1 skal samlet forretningsareal i 1. og 2. etasje maksimum tilsvare 100 prosent av 1. etasjes BRA. I tillegg til angitt m² BRA tillates inntil 2 500 m^2 forretning i underetasje i feltet. Parkering og varelevering skal etableres i felles anlegg under bebyggelsen i felt B1/B4a/B4b, samt under gatetun (felt B4c) og mellomliggende del av Operagata med atkomst fra Operagata med rampe innpasset i bebyggelsen i felt B4a. Innenfor felt B1 mot Operagata tillates det etablert integrert i bebyggelsen minigjenbruksstasjon / fellesanlegg for avfallssug.

5.5 Bestemmelsesgrenser

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG1) i tilliggende torgarealer og fortau, med bredde på 2,0 meter, tillates bebyggelsen utkraget. Balkonger kan utkrages med ytterligere 0,4 meter utover bestemmelsesgrense (BG3). Fri høyde skal være minimum 7 meter over bakkeplan. Utkraget bebyggelse inklusive balkonger skal, for hver etasje, maksimalt fylle 50 prosent av fasadearealet i hver av de tre sonene mot øst, sør og vest. Innenfor angitte bestemmelsesgrenser BG1 og BG2 i tilliggende torgarealer mot Akerselvallmenningen skal det etableres utkragede glassbaldakiner. Fri høyde skal være 7,0 meter.

§ 6 Felt B4a og B4b

6.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige BRA = 19 500 m^2 BRA, inkludert utkragede bygningsvolumer over tilliggende torgarealer og fortau innenfor BG3.

6.2 Plassering av bebyggelse

Mot Operagata skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense.

6.3 Utforming

Bebyggelsens fasader skal gis en småskalert utforming med høy grad av variasjon, fasadesprang, relieffvirkning og med bruk av mer enn 2 materialer. Inntil 40 % av fasadene kan være glass. Fasader skal deles opp med vertikale felt tilbaketrukket fra formålsgrense, i en jevn rytme. Det skal i hvert av feltene B4a og B4b etableres 2 åpninger i karréveggene, én mot Akerselvallmenningen i vest og én mot Stasjonsallmenningen /Havnepromenaden i øst. Alle 4 åpninger skal ha en høyde på minst 3 etasjer. Så vel mot Akerselvallmenningen som mot Stasjonsallmenningen skal åpningene ha en bredde på minimum 10,0 meter i begge felt. I felt B4a skal begge åpninger etableres fra kote 8,0 og opp. I felt B4b skal begge åpninger etableres som åpne kutt fra kote 25,0 og nedover. Det må tas lokalklimatiske hensyn ved utforming og plassering av åpningene. I felt B4b skal de 3 nederste etasjene i vestre del av bebyggelsen over basen trekkes minst 5,0 meter tilbake fra formålsgrense i sør. I østre del av bebyggelsen skal de 3 øverste etasjene trekkes minst 5,0 meter tilbake fra grense mellom ulike høyder mot sør. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minst 1,0 meter, eventuelt som plantekummer, som muliggjør busker og trær på minst 20 prosent av utearealet på basen. Innenfor feltene B4a og B4b skal det minimum være 50 prosent grønne tak i form av sedummatter og/eller gress samt innslag av busker, trær og annen vegetasjon.

6.4 Bruk

Minimum 70 prosent av det samlede bruksarealet for B4a og B4b skal være bolig. Mot Operagata, Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen og Havnepromenaden tillates ikke bolig og kontor i 1. etasje. Atkomst til disse funksjonene tillates. Etasjehøyden skal være minimum 4 meter. Innenfor felt B4a og B4b skal forretningsareal i 1. etasje utgjøre maks 50 prosent av bruksarealet. Forretningsareal tillates kun i 1. etasje. Det skal innpasses en 2-avdelings barnehage med minimum 750 m^2 uteareal i felt B4a. Utearealet skal være tinglyst som tilgjengelig for beboerne utenfor barnehagens åpningstid. Parkering og varelevering skal etableres i felles anlegg under bebyggelsen i felt B1/B4a/B4b samt under gatetun (felt B4c) og mellomliggende del av Operagata med atkomst fra Operagata med rampe innpasset i bebyggelsen i felt B4a. Innenfor felt B4a mot Operagata tillates det etablert integrert i bebyggelsen minigjenbruksstasjon/ fellesanlegg for avfallssug.

6.5 Bestemmelsesgrenser

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG1) i tilliggende torgarealer og fortau, med bredde på 2,0 meter, tillates bebyggelsen utkraget. Balkonger kan utkrages med ytterligere 0,4 meter utover bestemmelsesgrense (BG1). Fri høyde skal være minimum 4,5 meter over bakkeplan. Utkraget bebyggelse inklusive balkonger skal, for hver etasje, maksimalt fylle 50 prosent av fasadearealet innenfor bestemmelsesgrensen i hver av de tre sonene mot nord, øst og vest. Innenfor angitte bestemmelsesgrenser BG1 og BG2 i tilliggende torgarealer mot Akerselvallmenningen skal det etableres utkraget glassbaldakin. Fri høyde skal være 4,5 meter.

§ 7 Offentlig og felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Bruk og utforming

Arealene skal brukes som angitt på plankartet og i bestemmelser. Mot sjøen tillates fortøyning og anløp av båter, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. Det tillates etablert sykkelparkering og vegetasjonssoner på regulerte torg, fortau og gatetun. Det forutsettes at disse ikke hindrer fremkommelighet, og at det kan etableres en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 5,0 meter. Sykkelplasser på regulerte torg og fortau kommer i tillegg til plasser omtalt i § 3.10. Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg.

7.1.1 Felles for Stasjonsallmenningen (felt B21), Akerselvallmenningen (felt B23 og B24) og Havnepromenaden (felt B26a):

a) Arealene skal være offentlige.
b) Den enkelte allmenningen skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med de deler av Dronning Eufemias gate og Operagata som krysser allmenningene, samt sammen med de andre deler av den respektive allmenningen utenfor planområdet.
c) Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy estetisk standard og materialkvalitet.
d) Stasjonsallmenningen og Akerselvallmenningen skal gis en stedegen identitet og begge allmenningene skal behandles som en egen helhet med et samlende formalt grep løst gjennom et felles formspråk for hver allmenning.
e) De deler av Havnepromenaden som inngår i allmenningene skal innordne seg i en helhetlig utforming av Havnepromenadens sammenhengende trasé langs fjorden. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av småbåter, kajakk, kano og lignende der det er mulig langs Havnepromenaden.
f) Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg. Det skal etableres opphøyde fotgjengerkrysninger i Operagata. Opphøyet gangfelt skal utføres i betong. Fargen på betong skal være tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg. Opphøyet gangfelt i Operagata skal etableres tilsvarende gangfeltet i Dronning Eufemias gate.
g) Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

Terrenghøyder:
De på plankartet angitte kotehøyder kan etter kommunens vurdering fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

Overflater og materialvalg:
Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må tilpasses for å unngå eventuelle setninger. Så langt mulig skal permeable flater søkes benyttet.

Beplantning:
Det skal sikres vinddempende sjiktet vegetasjon i allmenningen og på torgarealer. Det skal sikres høy komfortgrad for uteopphold. Arealene med funksjon som park, torg og havnepromenade skal plantes med et artsmangfold av trær, busker og/eller staudegressarter, med ulike sorter innenfor hver art. Det må anlegges en dybde minimum 1,5 meter i plantekar slik at drift og fornyelse av beplantning er mulig. Plantekarets størrelse skal dimensjoneres utfra rotsonens omkrets.

Belysning:
Følgende belysningsprinsipper skal benyttes:

Allmenn belysning: gatebelysning skal sikre at man kan ferdes trygt og sikkert
Romlig belysning: lyssetting som definerer og fremhever plassrommet og er fleksibelt i forhold til aktiviteter på plassen. Plassen må belyses tilstrekkelig i

forhold til bruken.
Effektbelysning: dempet belysning av tregrupper, flater, kanter eller kulturbygninger.

a) Generelt er Operaens belysning overordnet all annen belysning. Havnepromenaden og allmenningens belysning må underordnes Operaens belysning i styrke. Havnepromenadens sammenhengende trasé går foran allmenningen.
b) Belysningen skal gi den enkelte allmenningen en stedegen identitet, samt knyttes til Belysningsplan for Oslo sentrum for de deler som gjelder for Akerselvallmenningen og Akerselva miljøpark samt for Stasjonsallmenningen. Den skal definere og fremheve allmenningens kanter.
c) Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal i menneskehøyde være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 - 5 meter av Havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten.
d) Viktige elementer på og i vannet kan belyses og speilinger i vannet kan benyttes bevisst. Den frie utsyn over fjorden skal opprettholdes slik at øyene kan skimtes om natten.

Byromsmøbler og utstyr:
Det skal være sitteplasser til både lengre, rekreativt opphold og korte stopp. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av torgenes/ plassenes formale grep. Disse skal være plassert nær tilliggende bygninger, ved vann og grøntarealer og skal lokalklimatisk avskjermes med sjiktet vegetasjon. Plantekar skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.

Kunst:
Det skal etableres kunst innenfor planområdet som del av det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika. Kunst skal etableres i Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen og innenfor de delene av Havnepromenaden (del av B26a) som inngår i respektive allmenninger.

7.1.2 Stasjonsallmenningen (felt B21)
Fri sikt fra gangbroen til sjøen og Hovedøya skal sikres. Sør for Operagata skal beplantningen understreke nærheten til vannet.

- Allmenningen skal materialmessig og i utforming fremstå som et sammenhengende forløp fra fjorden og opp til broen over sporområdene. Allmenningen skal deles opp i ulike rom hvor det tilrettelegges for varierte aktiviteter.
- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Det skal tilrettelegges for opphold, møblering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen. De mest solfylte områdene skal benyttes til uteopphold for allmennheten.
- I tillegg til kunst skal vann brukes som kunstnerisk element

Overflater og materialvalg:
Belegget i allmenningen skal settes sammen i et system av kantede flater slik at sammenhengen med nordre del av allmenningen ivaretas. Naturstein skal være

dominerende materialbruk i allmenningen.

- Materialbruk på belegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong og tre. Dominerende materialbruk skal være naturstein slik dette er benyttet i nordre del av allmenningen. Betong kan benyttes i konstruksjoner og i overflater med krav til stor friksjon.
- Betongen skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon samtidig som materialbruken forsterker elementenes funksjon. Kjøresterke dekker kan etter kommunens vurdering tillates på arealer som belastes av tung nyttetrafikk.
- Grus og gress i kombinasjon med annen vegetasjon, benyttes i soner i felt B21 der det tilrettelegges for lek og opphold.

Bestemmelsesgrenser:
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser BG3 tillates etablert uteservering. Innenfor angitt bestemmelsesgrense BG4 skal det etableres vegetasjon.

7.1.3 Akerselvallmenningen (felt B23 og B24): Byrommet skal utformes som et parklandskap for rekreasjon. Eksisterende murer rekonstrueres og synliggjøres som historiske spor i det nye anlegget der dette er regulert på plankartet. Det skal tilrettelegges for rekreasjon på brygge- og grøntarealer i tilknytning til elven, for opphold, møblering og sykkelparkering. På elvebreddens østside skal det legges til rette for aktiviteter som uteservering og opphold.

Overflater og materialvalg:
Gatebelegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Materialbruk på forstøtningsmurer, belegg og overflater skal være en kombinasjon av naturstein, betong, og tre, alle med parkstandard. Dominerende og gjennomgående materialbruk skal være naturstein. Natursteinformater må tilpasses for å unngå eventuelle setninger. Dominerende materialbruk på gatebelegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, tre og gress og brukes på følgende måte:

- Naturstein i små formater anvendes der det påregnes setninger og der det stilles særskilte krav til bæreevne. Brostein skal ikke brukes. Asfalt kan tillates på kjøreareales som belastes av tung nyttetrafikk. Kjørbar gangbro skal ha betongbelegg.
- Betong benyttes i konstruksjoner som brokar, forstøtning, terrassering og i overflater med krav til stor friksjon. Betongen skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon samtidig som materialbruken forsterker elementenes funksjon.
- Trematerialer benyttes til enkelte soner for opphold på sideflatene.

Byromsmøbler og utstyr:
Det skal etableres soner for offentlig opphold, inkludert sittemuligheter, som ikke er knyttet til aktiviteter i tilliggende bebyggelse. Soner for allment opphold skal være minst 40 m^2.

7.1.4 Havnepromenaden (felt B26): Havnepromenaden skal ha bredde som vist på plankartet. Der Havnepromenaden krysser allmenninger skal det ved søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan det i tverrsnittet er tilrettelagt for soner for bevegelse (løping, sykling, rulleskøyter) i tillegg til roligere soner for opphold og fotgjengere. Et enhetlig natursteinsbelegg skal benyttes på Havnepromenaden. Langs kaikanten kan også tredekke benyttes i oppholdssoner. Fundamentering av byrom/plass som grenser til spesialområde: område for taubane med endestasjon i S-4099, skal skje på en måte som ikke vanskeliggjør lokalisering og fundamentering av en fremtidig gondolbane.

7.1.5 Gatetun B4c: Felt B4c skal være felles gatetun for felt B4a og B4b. Gatetunet skal være tinglyst som tilgjengelig for allmennheten hele døgnet.

7.1.6 Operagata: Operagata skal være felles for feltene B1, B4a, B4b og bebyggelse under felt B4c. Operagata skal være tinglyst som tilgjengelig for allmennheten hele døgnet. Annen veigrunn – grønnstruktur skal beplantes med trær.

7.2 Bestemmelsesgrenser i områder for samferdselsanlegg
Stasjonsallmenningen B21, Akerselvallmenningen B23 og B24: Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG1) mot felt B1 og B4a/B4b tillates det utkraget bebyggelse i tilknytning til disse byggefeltene. Bebyggelsen skal ha fri høyde fra bakkeplan på minimum 7 meter for B1 og minimum 4,5 meter for B4a/B4b. (jamfør § 5 og 6).

Akerselvallmenningen B23 og B24: Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG1 og BG2) mot felt B1 og B4a/B4b skal det være utkraget glasstak i tilknytning til disse byggefeltene. Glasstaket skal ha fri høyde fra bakkeplan på minimum 7 meter for B1 og minimum 4,5 meter for B4a/B4b. (jamfør § 5 og 6).

Stasjonsallmenningen B21: Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG3) tillates uteservering.

Stasjonsallmenningen B21: Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG 4) skal det etableres vegetasjon.

§ 8 Hensynssoner: Andre sikringssoner (historisk siktakse) (H190)
I sikringssonen som vist på kartet tillates ikke bebyggelse over kote 18,0.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
9.1 Sjøbunn
Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkingstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

9.2 Bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

9.3 Kjøreveier, torg og fortau
Før det gis rammetillatelse til tiltak under offentlige samferdselsanlegg skal det foreligge skriftlig ansvarserklæring i forhold til Bymiljøetatens interesser. Ansvarserklæringen skal være tinglyst.

Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt. Dersom byrommene (allmenningene) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene nedenfor den aktuelle etappen.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal de nærmeste tilstøtende kjørefelt, fortau, torg, sykkelfelt og annen veigrunn være ferdigstilt.
- Før midlertidig brukstillatelse gis for byggefeltene langs torg og andre offentlig tilgjengelige soner mot sjøen og elvebredder, må slike tilstøtende elementer være ferdigstilt.
- Kunstnerisk utsmykking skal etableres i de sentrale byrommene

Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen, i Dronning Eufemias gate og Havnepromenaden som angitt i kunststrategien for Bjørvika før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

Felt B1
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist oppførte av feltene A9b og B1 skal nytt løp for Akerselva og Akerselvallmenningen mellom Dronning Eufemias gate og Operagata være ferdigstilt.
- "Stasjonsallmenningen" med vannspeil skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for det siste byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse.

Felt B4a og B4b
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for B4a og B4b skal Akerselvallmenningen øst for elva mellom Operagata og felt B26 være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for det siste byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse skal "Stasjonsallmenningen" med vannspeil være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste del av bebyggelse i felt B4a skal det være oppført barnehage med tilhørende uteareal i henhold til § 6.

Operagata
- Operagatas bro over Akerselva skal etableres senest samtidig med Operagata innenfor planområdet.

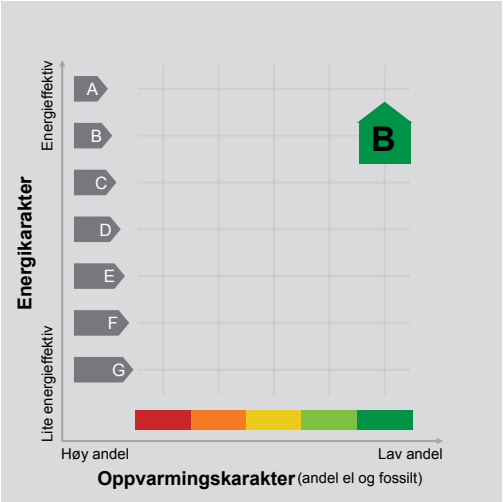
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 12.11.2014 sak 321. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 19.11.2014

Rune Raknes, bem.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300622297
Merkenummer	Energiattest-2025-209876
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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:	114
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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 enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Operagata 33	300622297	H0202	138	0	
Operagata 33	300622297	H0302	142	0	
Operagata 33	300622297	H0402	146	0	
Operagata 33	300622297	H0502	150	0	
Operagata 33	300622297	H0602	154	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 ytteregger	54 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m²
Oppvarmet BRA	114 m²
Totalt BRA	114 m²
Oppvarmet luftvolum	296 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	29,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	185,6 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	1,77 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	0,24
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	0,76
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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	6,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,9 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	72,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 456 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	74,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 716 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	74,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 456 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	4 049 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 406 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 456 kWh/år

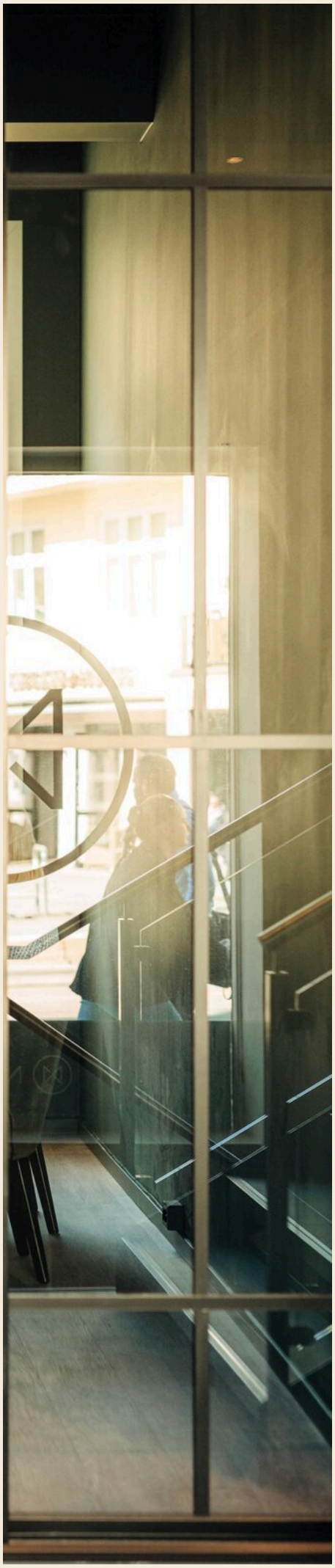
Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,8 %

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0040/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Operagata 33 0194 OSLO
Matrikkel: Gnr 234, bnr 127, snr 142 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Bjørnar Hagerup Nilssen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850



Marthe Grønnslett
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bjørvika
m.gronnslett@nordvikbolig.no
453 95 315

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: