

Operagata 27



Velkommen til

Operagata 27



Salgsoppgaven produsert 20. juni 2024

Bjørvika | Munch Brygge

Meget tiltalende 3-roms hjørne/-toppleilighet med solrik balkong og sjøutsikt |Bad + separat WC-rom| Felles takterrasse

Prisantydning	14 200 000,-
Omkostninger	356 240,-
Totalpris	14 556 240,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 381,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	2
Etasje	7
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Tomt	4 878 kvm, eiet
Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no
Megler 2	Ingrid Harkestad
Telefon	954 21 840
E-post	i.harkestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Caroline Ephraim ved Nordvik Bjørvika har gleden av å presentere Operagata 27!

Moderne og lekker 3-roms med populær beliggenhet i Munch Brygge. Leiligheten ligger luftig til i byggets 7. etasje og byr på sjøutsikt. Dette byggetrinnet ble ferdigstilt i 2019 og har alt av moderne fasiliteter. Leilighetn byr på generøs og gjennomtenkt planløsning med gode lysforhold. Her får du åpen stue/kjøkken, to gode soverom, lekkert bad, toalettrom og omkledningsrom. Bygget ble tegnet av Lund+Slaatto Arkitekter som i 2019 mottok Oslo Arkitektforenings Arkitekturpris for Munch Brygge.

- Verdt å merke seg:
- Hjørneleilighet med gode lysforhold
- Innflytningsklar standard
- Sørvendt balkong på 7m^2 med sjøutsikt
- A-konto fjernvarme
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Felles takterrasse

Arealer og innhold

BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad, toalettrom, omkledningsrom og 2 soverom.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 7 kvm. Sørvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Operagata 27, 0194 Oslo

7. etasje



Planskissen er kun ment som en illustrasjon, avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



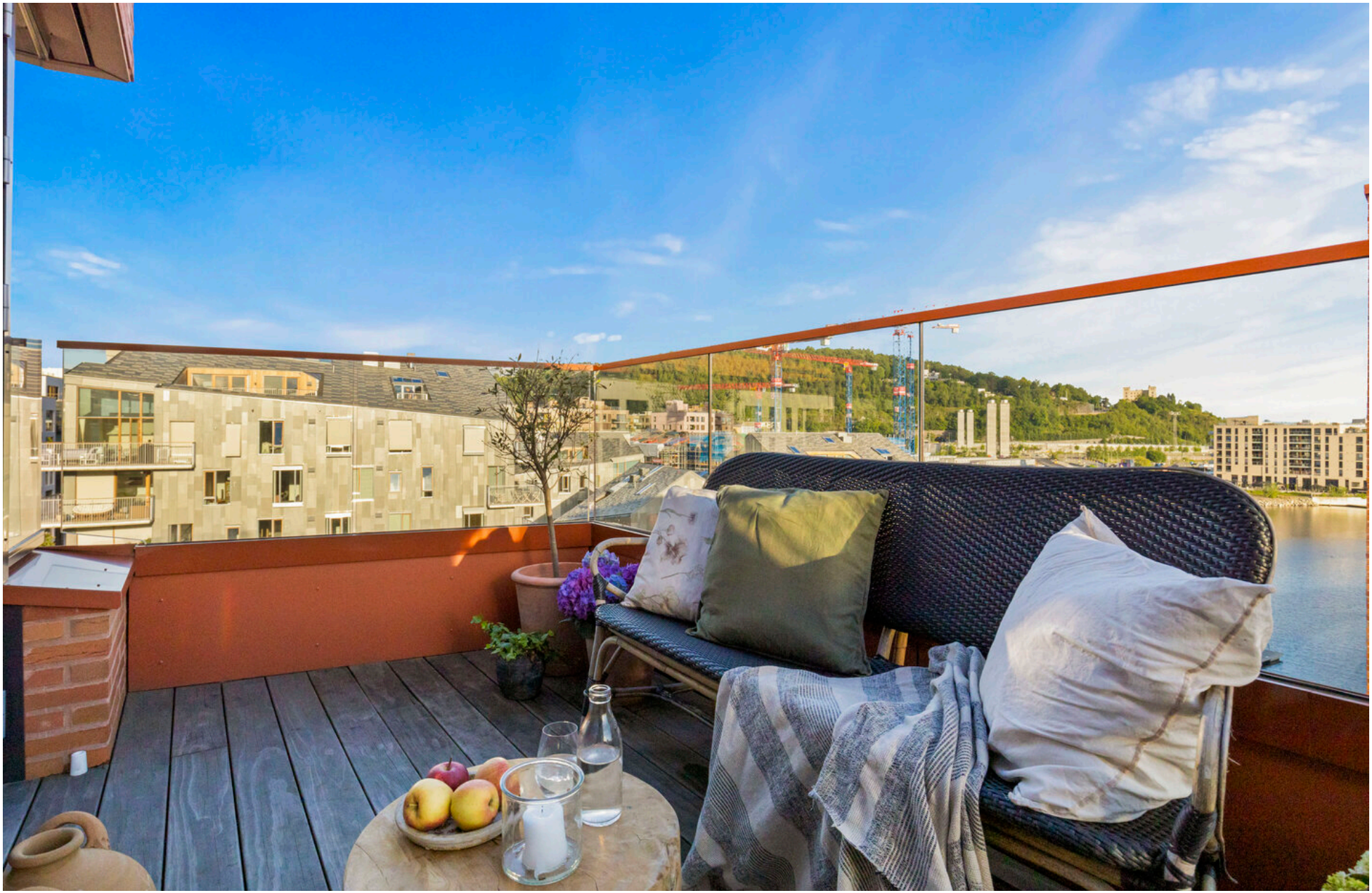




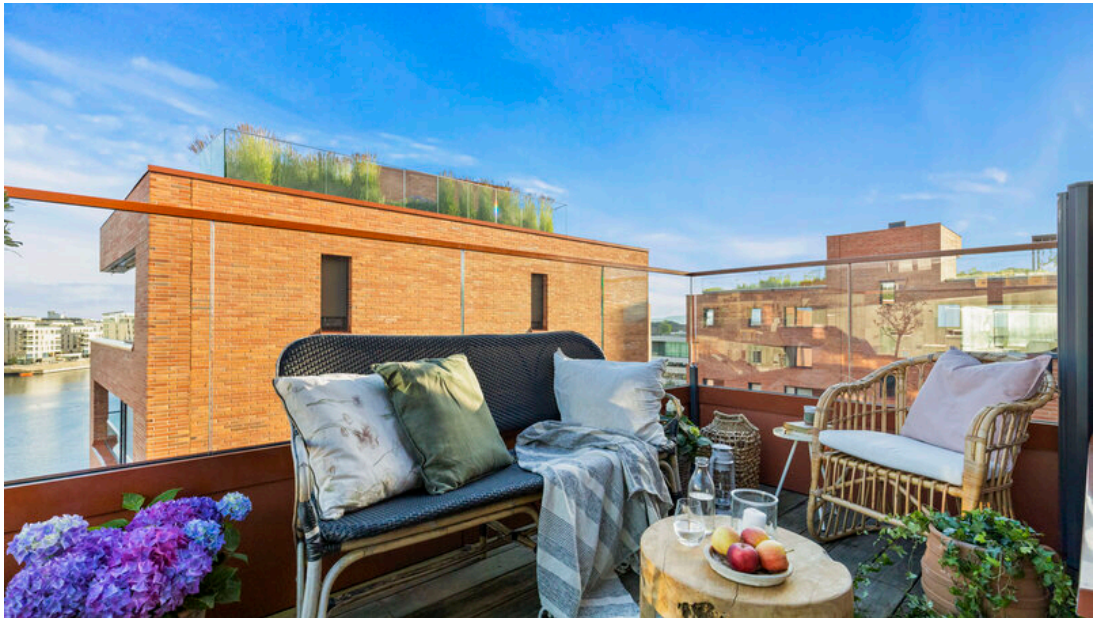




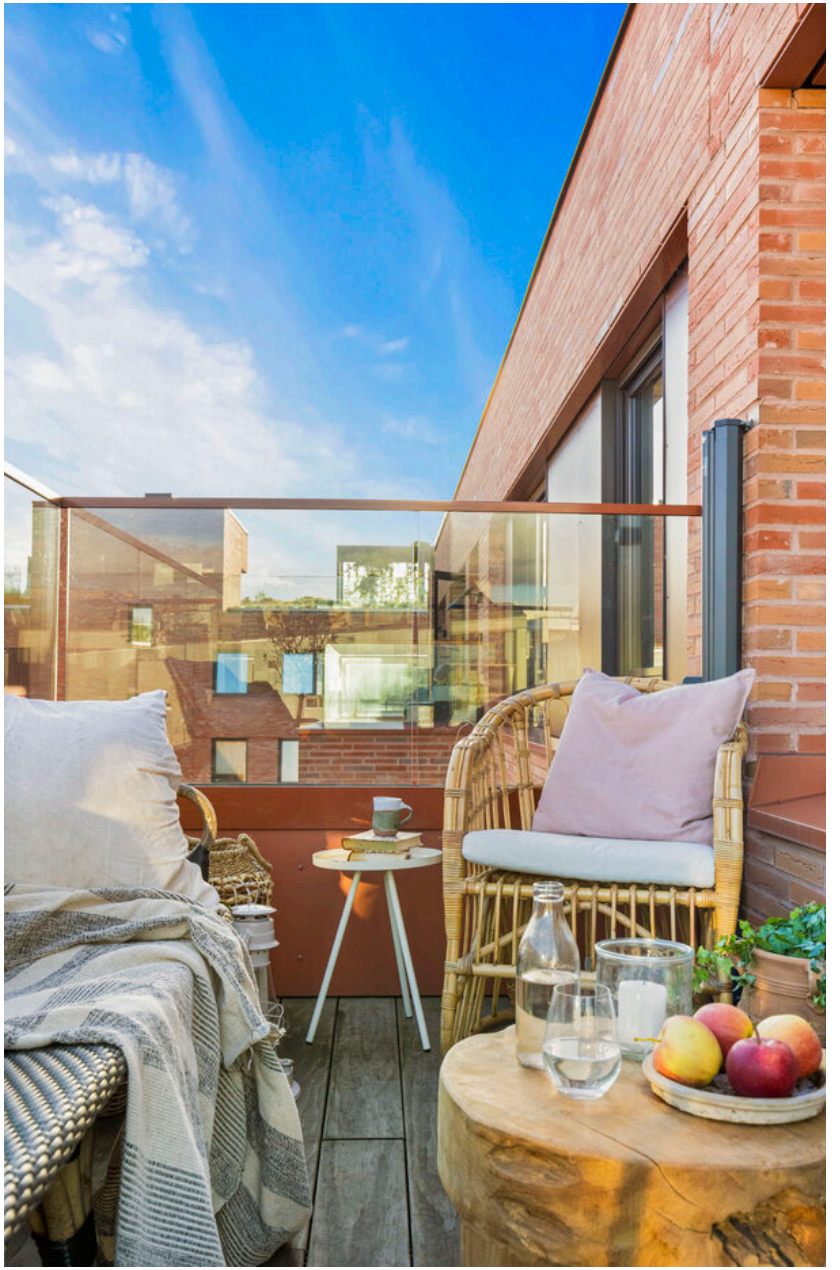














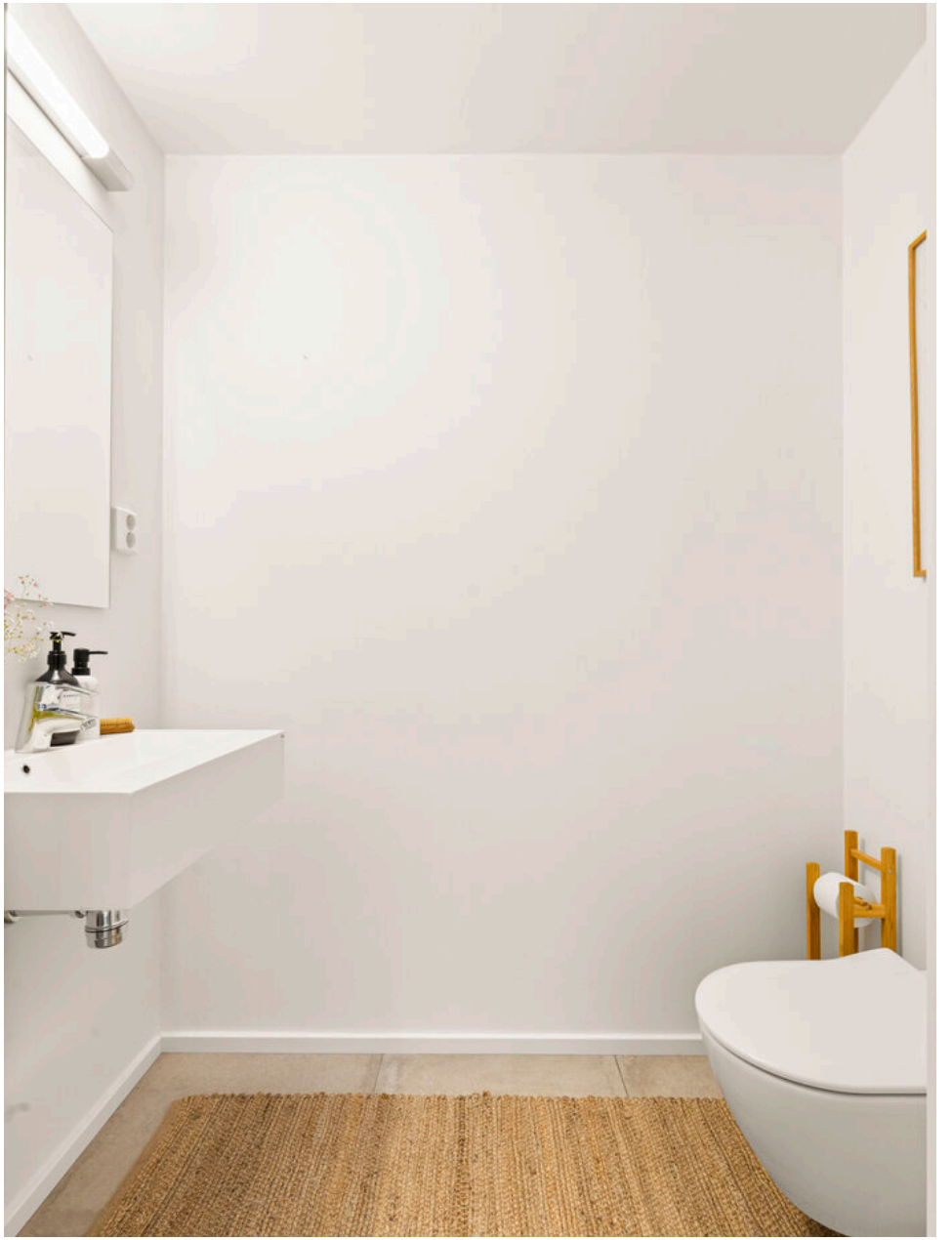







AEG
AEG















Informasjon

Operagata 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0067/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Operagata 27, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 127, snr 134 i Oslo kommune

Selger
Anfinsen B Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
14 200 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 200 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
355 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
356 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
366 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
14 556 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
14 566 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
7

Antall soverom
2

Innhold
Leiligheten ligger i 7. etasje og inneholder: Entré, gang, stue/kjøkken, bad, toalettrom, omkledningsrom og 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i -1 etasje på ca. 5m^2.

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

Standard

Entré:
Vel inne ankommer du en lys og innbyende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til garderobeskap. Entréen/gangen har lysmalte vegger med pent parkettgulv. Herifra er det tilgang til en superpraktisk innvendig bod/omkledningsrom med svært gode lagringsmuligheter.

Stue:
Lys og luftig stue med store vindusflater. Stuen har en romslig planløsning med flere innredningsmuligheter. Det er god plass til sofa, stort spisebord og annet ønsket møblement. Stuen har hvitmalte vegger med lyst parkettgulv med vannbåren gulvvarme. Fra stuen er det utgang til en sørvest-vendt balkong på ca. 7m^2. Balkongen byr på gode solforhold med fantastisk utsikt utover sjøen. Det er god plass til diverse utemøbler på balkongen.

Kjøkken:
Moderne kjøkken i en åpen løsning mot stuen. Stilren innredning med slette fronter og benkeplate av steinkompositt. Det er rikelig med skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert kjøle- og fryseskap. Kjøkkenhette/ventilator med mekanisk avtrekk til kanal. Sensor for automatisk lekkasjestopper er synlig under oppvaskkum.

Bad:
Lekkert bad fra byggeåret med opplegg for vaskemaskin. Badet er utført med moderne og tidsriktige fliser og fargevalg. Innredningen består av servant, speil vegghengt skap, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører. Badet har vannbåren gulvvarme og downlights i taket.

Soverom:
Lyst og hyggelig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Det er godt plass til stort garderobeskap på rommet. Soverommet har lysmalte vegger med pent 1-stavs parkett med vannbåren gulvvarme.

Soverom 2:
Fint soverom med plass til seng og garderobeskap. Dette rommet har flere innredningsmuligheter og passer utmerket som gjesteværelse, barnerom eller kontor. Rommet har lysmalte vegger med pent 1-stavs parkett med vannbåren gulvvarme.

Toalettrom:
Separat toalettrom med vegghent toalett, fritthengende servant og speil. Rommet har lysmalte vegger og flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Overflater:
Gulv: Fliser på bad og toalett. 1-stavs parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det ligger inne at Anniken Anfinsen må akseptere salget men det er informert

tidligere og avtalt via vår advokat at de vil gi aksept for.
Kontakt megler for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Per Ole Bjørnstad

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygning generelt,
Boligblokk fra 2019 med 7 etasjer, samt etasje under terreng for bod og parkering. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med membran/asfaltpapp.
Vinduer har 3-lags glass fra byggeåret. Balkongdør har 3-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 2018.
Inngangsdør til boenhet har brannklasse EI 30og lydklasse Rw 35.
Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon med kamera. Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Det ble ikke påvist tilfredsstillende løsning for synliggjøring av en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne (gjelder også for bad), eller automatisk avstenging av vann.
Tiltak: Det ser ut til at en eventuell lekkasje synliggjøres under avløpsrør, men det må dokumenteres at det er benyttet riktig type innbyggingssisterne. Automatsik lekkasjestopper under toalett bør monteres, for å varsle om en eventuell lekkasje i et rom uten sluk.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det ble registrert redusert avtrekk ved bruk av papirark mot avtrekkspunkt. Det er ikke opplyst om at filterbytte innenfor det siste året.
Tiltak: Avtrekk må utbedres eller dokumenteres å være tilstrekkelig. Ved utbedring kan blant annet justering av ventilasjonsanlegg og/eller rens av kanal bidra til at avtrekkseffekten økes.
Filter må skiftes, eller det må dokumenteres at dette har blitt gjennomført innenfor det siste året.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
OBOS har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme har synlig regulering av temperatur på stue/kjøkken, bad, toalett-rom og i soverommene. Felles varmtvann.
Balansert ventilasjon med aggregat i omkledningsrom.

Informasjon om strømforbruk

Det opplyses at strømkostnaden for de siste året utgjorde ca. 24 228,-.
Avregning av vann/varme gjennomføres av ISTA.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 381,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 13.06.24 utgjør kr. 4.381,- pr md.
Herav:
A konto energi: 1.021,-
Felleskostnader brøk: 3.035,-
Felleskostnader lik: 325,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 511,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Boligen har ifølge Oslo kommune blitt ilagt kroner 2.551,- i eiendomsskatt for år 2024.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 892 154,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 7 190 184,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

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

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

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

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesformue

Kr 6 908,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viste et underskudd på kr 61 394,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- På balkongene er det kun gass- og elektriske griller.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

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

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.

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.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 2401874

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 878 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

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 nye 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. Middelalderparken utvides i areal når arbeidene med follobanen ferdigstilles, og strekker seg helt til Gamlebyen. 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 i samme bygg og Barrys Bootcamp få bygg unna. I tillegg til SATS har byggets næringsetasje Klinikk for alle, velværesalongen BOY, frisøren På håret og restauranten Code, og i nabobygget ligger Vitus Apotek og Åpent bakeri.

Barcode og området begynner å bli et lite gastronomisk maktsenter i Oslo. Her finner man mange nye og spennende spisesteder og barer, deriblant nyåpnede Barcode Streetfood. Her finner du også Nodee Barcode og Nodee Sky, Vaaghals, Stock, alle spisesteder i Dronning Eufemias hage og i umiddelbar nærhet. I kort avstand finner du MAEMO, 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, The Vandelay, Feniqia, Café Platz, KUMI, Koie, Munchies 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 også mathallen på Vippetangen hvor man kan oppleve god mat og drikke. Byens flotteste sjøbad på Sørenga åpnet juni 2015 og er meget populært. Det 190 meter lange sjøbadet har et 50 meter langt åpent basseng, et 200 kvadratmeter stort sjøbad, rekreasjonsområde med sitteplasser og trapper ned mot sjøen. Eget barnebasseng er bygget inn i anlegget, og har som resten av Sørenga universell tilgjengelighet. Operastranden åpnet i 2021 og er allerede blitt meget populært, og like ved ligger Oslo badstuforening, som holder åpent hver

dag hele året.

I Dronning Eufemias gate er den nye og sentrale kollektivgate, med bl.a. ny trikketrasé. 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 for eiendommen datert 09.02.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- 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 elvebredd
- kunstnerisk utsmykking etablert i de sentrale byrommene (allmenningene)

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Planløsningen slik den fremstår på befaringstidspunktet er noe ulik planløsningen fra tegningene, der bod er endret til omkledningsrom, men ikke omsøkt til kommunen.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

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/

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. reguleringsbestemmelse S-4812.. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak:
- Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen"). - Saksnr: 201510215
- BJØRVIKA, FELT C6. Gnr. 234, bnr, 16 m.fl. Brannstasjon, kontor, bolig m.m. - Saksnr: 201704197

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/127/134:
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

22.03.2023 - Dokumentnr: 305568 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Anfinsen Anniken

14.12.2018 - Dokumentnr: 1689314 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 134
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/15813

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.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegnet boligselgerforsikring iht. vilkår.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 99 400,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 366,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 169 966,- 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. 3 500,-

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 24. juni 2024

Megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2

Ingrid Harkestad, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95421840

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Operagata 27

Tilstandsrapport

Toppleilighet, hjørne
Operagata 27, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 234, bnr. 127, snr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 17.06.2024 **Rapportdato:** 20.06.2024 **Oppdragsnr.:** 21067-1376 **Referansenummer:** DW1643

Autorisert foretak: Certus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Ole Bjørnstad

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

Norsk takst

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

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

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

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

Certus Takst

TAKST AV BOLIG OG EIENDOM I OSLO OG AKERSHUS
Taksteringstjenester som tilbys er blant annet:
- Takst for kjøp av bolig (Forhåndsbefaring, overtakelse, ettårsbefaring og reklamasjonsrapporter).
- Takst for salg av bolig (Tilstandsrapport).
- Verditakster (Forhåndstakst, verditakst for tomt eller bolig).
- Andre oppdrag (reklamasjoner, skaderapporter, byggetegninger, energirådgivning m/m)

Certus Takst | https://www.ctas.no



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
takst@ctas.no
917 90 107

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Toppleilighet, hjørne - Byggeår: 2019

Gå til side

UTVENDIG

Boligblokk fra 2019 med 7 etasjer, samt etasje under terreng for bod og parkering. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong.
Fasader forblendet med teglstein.
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med membran/asfaltpapp.

Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon med kamera. Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang.

Gå til side

INNVENDIG

Garderobeskap i soverom og omkledningsrom.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme har synlig regulering av temperatur på stue/kjøkken, bad, toalett-rom og i soverommene.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og toalett. 1-stavs parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Toppleilighet, hjørne

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

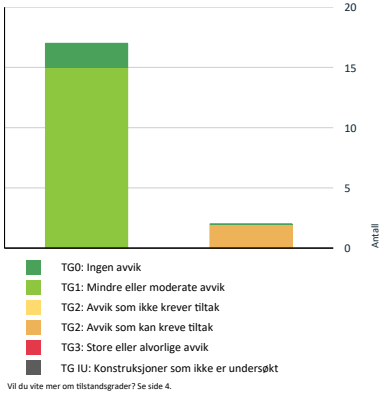
Planløsningen slik den fremstår på befaringstidspunktet er noe ulik planløsningen fra tegningene, der bod er endret til omkledningsrom, men ikke omsøkt til kommunen.

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

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrader/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et større sameie og informasjonen i tilstandsrapporten begrenser seg til det som normalt er boligeiers ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, er derfor ikke undersøkt eller vurdert.
Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om sameiet kan ha ansvaret for vedlikeholdet. Eier/kunde har ikke opplyst om at boligen har vedlikeholdsansvar for fellesdeler. Ytterligere informasjon om fordeling av vedlikeholdsansvar finnes i vedtektene for sameiet.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldene ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alder. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Bygningsdeler som er nyere enn 2010 som har blitt registrert med avvik ut fra forhåndsgodkjente løsninger (preaksepterte ytelser), kan allikevel være tilstrekkelig utført, men det må fremlegges dokumentasjon (analyse) som kan vise til at funksjonskrav i byggteknisk forskrift er ivaretatt.

Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert TG.

Oppsummering av avvik

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

Toppleilighet, hjørne

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Spesialrom > 7. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOPPLEILIGHET, HJØRNE

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår fra Ambita Infoland.

Vedlikehold
Det er ikke opplyst om vedlikehold.
-

UTVENDIG

Bygning

Boligblokk fra 2019 med 7 etasjer, samt etasje under terreng for bod og parkering. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader forblendet med teglstein.
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med membran/asfaltpapp.

Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon med kamera. Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang.

TG 1 Vinduer

Vinduer har 3-lags glass, karm og ramme av treverk og er fra byggeår. Det ser ut til at det er screens/solskjerming på flere av vinduene.
Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

TG 1 Dører

Inngangsdør til boenhet har brannklasse EI 30og lydklasse Rw 35.
Balkongdør har 3-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 2018.
Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på ca. 7 m², har utgang fra stue/kjøkken.
Bærende konstruksjon av metall/stål og betong, terrassebord, dobbeltstikk, lys og uttrekkbar levegg mot nabo.
Rekkverket er ca. 1,30 meter. Det ble ikke registrert sluk/renne på balkongen og det er ukjent om det er tilgang til rensing av sluk/renne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser på bad og toalett. 1-stavs parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Overflatene har normal bruksslitasje, i forhold til alder. Det registreres stedvis merker på vinduer, gliper på elastisk fugemasse i overgangen mellom vegg/tak, samt noe misfarging på fuger på bad.
I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller. I en brukt bolig må det påregnes noe vedlikehold av overflatebehandlingen på overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulvoverflate ble målt med stikkprøver på tilgjengelige flater med Leica L6G laservater, som har målenøyaktighet +/- 0,2 mm/m inntil 70 meter. Det ble ikke avdekket skjevheter som tyder på setninger eller øvrige problemer med bygningen, men lokale ujevnheter kan forekomme.
Høydeforskjell ble målt til ca. 9 mm.

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

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. En bolig som er 3 etasjer over bakkeplan trenger vanligvis ikke å bli målt for radon, i henhold til DSA. Dette er på grunn av at radonforekomst synker for hver etasje over bakkeplan.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).

TG 1 Innvendige dører

Dørene ble visuelt undersøkt ved bruk av stikkprøver, der det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører i boligen. Det ble verken gitt opplysninger fra selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Luftgjennomstrømning/overstrømning under dørblad.
I en brukt bolig må det påregnes noe justering og vedlikehold av overflatebehandlingen på dørene.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret 2019.

I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse med beskrivelse, godkjenninger og bilder, vurderes tilstandsgraden etter alder. For innbygget sisterne til vegghengt toalett og der det registreres fall utenfor dusjsone som er mindre enn 1:100 og oppkant på 15 mm ikke er synlig. Disse bygningsdelene vil vurdert etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Selv om det ikke er framlagt dokumentasjon, kan bygningsdelen være riktig utført, men at løsningene ikke kan bekreftes.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver. Det ble ikke avdekket bom under fliser, men det ble registrert noe hulromlyd under enkelte fliser, uten at dette ser ut til å ha ført til vesentlig svekket feste (vedheft) under flisene. Hulromlyd vil generelt sett ikke merkes ved daglig bruk, men det kan gjøres mindre lokale utbedringer med injeksjoner som sprøytes inn bak flis.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Fall på gulvet til sluk i og utenfor dusjsone er på ca. 1:100 (1 cm på 1 meter).
Høydeforskjell fra sluk til flisoverflate på gulv ved døråpning/underkant av dørterskel, ble målt til 30 mm.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, plassert i dusjhjørne/dusjnisje.
Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Bygningsdelene er skjult og tilstandsgraden vurderes ut fra alder.

Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med veggskap, speil og fritthengende servant med 1-greps blandebatteri,
Dusjhjørne/dusjnisje har svingbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

7. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført, men det ble gjennomført en måling i inspeksjonsluke på badet uten at det ble å påvist unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at en måling ett sted, ikke nødvendigvis har sammenfallende resultater ved hulltaking et annets sted. Målingene av relativ luftfuktighet ble registrert til å være innenfor normalområdet med Protimeter MMS3

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av steinkompositt. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert kjøle- og fryseskap.
Sensor for automatisk lekkasjestopper er synlig under oppvaskkum.

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenhette/ventilator med mekanisk avtrekk til kanal. Tilstrekkelig avtrekk registrert ved bruk av papirark.

SPESIALROM

7. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalett-rom har vegghengt toalett og fritthengende servant med 1-greps blandebatteri.

Det registreres tilstrekkelig vanntrykk og avrenning, ved visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke påvist tilfredsstillende løsning for synliggjøring av en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne (gjelder også for bad), eller automatisk avstenging av vann.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ser ut til at en eventuell lekkasje synliggjøres under avløpsrør, men det må dokumenteres at det er benyttet riktig type innbyggingssisterne.
Automatsik lekkasjestopper under toalett bør monteres, for å varsle om en eventuell lekkasje i et rom uten sluk.
-

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 **Vannrør**

Vannrør av plast/rør i rør system. Kurser er merket i fordelerskap i himling på bad.
Hovedstoppekran ble funksjonstestet, og virket som tiltenkt under befaring.

Trykk og avrenning ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vanninstallasjoner samtidig i boligen.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast ble kontrollert ved avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig.
Tilstandsgraden vurderes etter alder, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførelse og bygningsdelen for det meste er skjult.

TG 2 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon med aggregat i omkledningsrom.
Ventiler for tilluft i rom for varig opphold og luftgjennomstrømning via spalte under dørblad.

Avtrekk over kokesone, på bad, toalett-rom og i omkledningsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert redusert avtrekk ved bruk av papirark mot avtrekkspunkt.
Det er ikke opplyst om at filterbytte innenfor det siste året.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekk må utbedres eller dokumenteres å være tilstrekkelig. Ved utbedring kan blant annet justering av ventilasjonsanlegg og/eller rens av kanal bidra til at avtrekkseffekten økes.
Filter må skiftes, eller det må dokumenteres at dette har blitt gjennomført innenfor det siste året.
-

Varmesentral

Varmesentral er plassert i fellesareal. Varmesentralen ble ikke undersøkt befaringsdagen, da dette er et rom det kun er noen som skal ha tilgang til.
Det er ikke opplyst om når det sist var vedlikehold på anlegget, men det antas at borettslaget har opprettet serviceavtale for vedlikehold av varmesentralen. Informasjon om når det sist var vedlikehold kan innhentes hos styret.

Varmtvannstank

Felles varmtvann. Bygningsdelen er ikke vurdert da det ikke er varmtvannsbereder innvendig i boenheten.

TG 1 **Vannbåren varme**

Vannbåren gulvarme har fordelerskap i omkledningsrom, der det vises at det er forskjellige kurs for bad, kjøkken, stue, lite soverom, stort soverom og entre/toalett-rom.
Det har ikke blitt gitt opplysninger om at gulvvarmen ikke virker eller at det er har vært opplevd kalde felt på deler av gulv.

Tilstandsgraden vurderes etter alder, da bygningsdelen er skjult.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

BESKRIVELSE
Sikringsskap på 230 Volt har totalt 11 kurser med 9 fordelingskurser, overspenningsvern og overbelastningsvern på 63 ampere i henhold til kursliste.

Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke er ikke innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.
Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2019, men ukjent om anlegget er nyere eller eldre enn 5 år. For elektrisk anlegg som er eldre enn 5 år gammelt, anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

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.
   Eier var ikke til stede og det er ikke kjent om det har blitt gjennomført elektrisk arbeid etter byggeår, om dette i så fall er utført av registrert elektrovirksomhet og om det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Generelt om anlegget

4. 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
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
8. 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?
   Ukjent

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Boenheten er tilkoblet sentralt brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg for automatisk brannslukking og har brannslukningsutstyr (6 kg pulverapparat). Utstyret er ikke funksjonstestet.

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

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

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

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

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

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

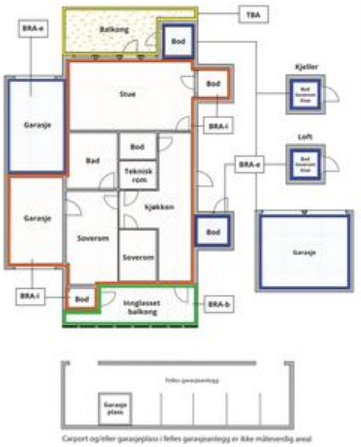
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Arealer

Toppleilighet, hjørne

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
7. etasje	81			81	7		81
-1. etasje		5		5			5
SUM	**81**	**5**			**7**		**86**
SUM BRA	**86**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Entré, Gang, Omkledningsrom, Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		
-1. etasje		Bod i fellesareal	

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i tilstandsrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.

For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal).
BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.
På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) skal montasjekanaler, piper og lignende, regnes med.

ROMHØYDER
Romhøyder av utvalgte rom ble målt til 2,58 m i soverom og 2,37 i entré og på bad.
Målingene ble gjennomført som stikkprøver, er tilfeldig valgt, vil kunne variere i rom som følge av skjevheter i tak/himling og gulv, samt at det kan også være nedsenk eller kanaler som gjør at tak-/himlingshøyden vil variere og høydetallet må sees på som et omtrentlig tall.

BOD I FELLESAREAL
Bod i fellesareal er et tilleggsareal som boenheten disponerer, utover BRA-i (internt bruksareal). Bodarealet ble fremvist av eier/kunde. Det opplyses om at hvis det er fremvist bodareal som har blitt tatt i bruk, men en annen boenhet har bruksrett til eller at arealet blir omdisponert senere, vil bodarealet kunne endres.
Bodarealet er et oppbevaringsareal og inneholder som oftest en del inventar, og alle arealmålinger må derfor sees på som omtrentlig. Boden er i oppgang 33 og merket med C711.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen slik den fremstår på befaringstidspunktet er noe ulik planløsningen fra tegningene, der bod er endret til omkledningsrom, men ikke omsøkt til kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Toppleilighet, hjørne	81	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Nøkkelbefaring (ingen til stede)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	127	0	134	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Operagata 27

Hjemmelshaver
Anfinsen B Eiendom AS

Kommentar
Informasjon i henhold til Ambita.
Sameiebrøk i henhold til Eiendomsverdi.no.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Munch Brygge Eierseksjonssameie	81 / 15813	OBOS Eiendomsforvaltning AS	822144462

Felles formue
Kr. 6 908 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 0 31.12.2023

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

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjonen er en toppleilighet ved hjørne og ligger på Munch Brygge. Grunnkrets Loenga nord, delbydel Bispevika og bydel Gamle Oslo. Sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.
Sameiet på 159 seksjoner, deriblant næringsseksjoner for barnehage, parkering, handel og servering.
-

Om tomten

AREAL
Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Byggesøknad godkjent og igangsettingstillatelse/IG: 2017. Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse. Tillatelsen inneholder vilkår som må på plass, før det kan søkes om ferdigattest.
Gjeldende reguleringer for eiendommen kan finnes hos Oslo kommune, Planinnsyn.

FELLESKOSTNADER
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 381
A konto energi 1021
Felleskostnader brøk 3025
Felleskostnader lik 325

VEDLIKEHOLD
Fremlagt rapport fra årsmøte/generalforsamling for sameiet, inneholder ingen liste over vedlikeholdet som har blitt gjennomført siden byggeåret 2019. Det er beskrevet at det har blitt jobbet med reklamasjoner, men det forutsettes at dette har med fellesareal å gjøre, da det ikke har blitt fremlagt opplysninger om eventuelt feil utførelse.
-

Opplysninger i tillstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.

Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2401874			

Kommentar
Forsikring av sameiets bygning/fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema.		Egenerklæringsskjema ble etterspurt, men er ikke blitt mottatt før befaring. Opplysningene skal være vedlagt i salgsoppgaven.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Plantegning, 7. etasje	06.02.2017		Gjennomgått	0	Nei
Digital eiendomsinformasjon.		Informasjonen er innhentet av Kartverket, Eiendomsverdi og Ambita.	Gjennomgått	0	Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.		Felleskostnader, andel felles gjeld og felles formue.	Gjennomgått	0	Nei
Vedtekter og årsrapport/generalforsamling.		Gjennomgang av vedlikehold.	Gjennomgått	0	Nei

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

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/DW1643

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

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

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Andre bilder



Fordelerskap strøm



Under oppvaskkum



Fordelerskap varme



Sluk bad

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Oppdragsnr.
34-0067/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Richard Ibarra Anfinsen Sandvik	Eira Ibarra Anfinnsen Sandvik

Gateadresse
Operagata 27

Poststed	Postnr
OSLO	0194

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 34-0067/24

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det ligger inne at Anniken Anfinsen må akseptere salget men det er informert tidligere og avtalt via vår advokat at de vil gi aksept for.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 34-0067/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Richard Ibarra Anfinsen	a99153fb3be18ae9f1ebf10ff	21.06.2024	Signer authenticated by
Anfinsen	75d2869a05b7568	13:17:47 UTC	Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eira Anfinsen	4386f051b195fcfb8bf54dfe	24.06.2024	Signer authenticated by
	92f393d4b4d51774	10:56:38 UTC	Nets One time code

Document reference: 34-0067/24

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

nets

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0067/24 Vår ref.: 7688-1-134 Dato: 13.06.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munch Brygge Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	822144462
Seksjonseier:	B Anfinsen Eiendom As
Leilighetsnummer:	134
Adresse:	Operagata 27, 0194 OSLO
Seksjonsnummer:	134
Gnr.	234
Bnr.	127

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2401874.
- 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: 4 381,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	1 021,00	
Felleskostnader brøk	3 035,00	
Felleskostnader lik	325,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	107,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 908,-
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 Hernandez e-post: martin.hernandez@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7688
Munch Brygge Es

Velkommen til årsmøte i Munch Brygge Es

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:
23. april 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:

Årsmøte avsluttes med en sosial sammenkomst på Vesper bar.

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. ENDRING AV FELLESAREAL i 1. ETASJE
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Munch Brygge Es

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 forslåtte møteleder 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7688 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000

Sak 7

ENDRING AV FELLESAREAL i 1. ETASJE

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
2. Dokument13.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

Ikke på valg; ett år igjen av styreperioden:

- Hans Øien

- Ole Didrik Nyhus

På valg:

- Gjermund Bratlie
- Morten Barreth
- Randi Eikenes

Her er valgkomiteens forslag til nytt styre

Som styreleder for to år foreslås:

- Gjermund Bratlie

Som styremedlemmer for to år foreslås

- Morten Barreth
- Randi Eikenes

Som varamedlemmer for ett år foreslås

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

Som valgkomitee for ett år foreslås gjenvalgt:

- Kari Bergo
- Fuk-Tai Sundvor
- Kari Kvam

Roller og kandidater

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

- Gjermund Bratlie

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

- Morten Barreth
- Randi Eikenes

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ciprian Teodor Scurtu
- Rachel Vibekken
- Shadi Haj Yahia

Valg av 3 valgkomtie Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomtie:

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gjermund Gulbrand Bratlie	2022-2024
Styremedlem	Hans Øien	2023-2025
Styremedlem	Morten Barreth	2022-2024
Styremedlem	Randi Eikenes	2022-2024
Styremedlem	Ole Didrik Nyhus	2023-2025
Varamedlem	Kari Bergo	2023-2024
Varamedlem	Ciprian Scurtu	2023-2024

Valgkomiteen

Kari Bergo	2023-2024
Kari Kvam	2023-2024
Fuk-Tai Poon Sundvor	2023-2024

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 Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

1. **Administrasjon:** Styret har avholdt 16 styremøter i perioden 2023/2024. I tillegg er det avhold to informasjonsmøter og 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. 684.490 i fra 2022 til 2023. I forhold til budsjett er det er ett negativt budsjettavvik på kr. 71086,-. Resultatet hadde vært i tråd med budsjett hvis sameiet hadde unngått å avskrive kundefordringer på kr. 64.159.

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

   Sameiet har brukt oppspart kapital og bør nå fremover sørge for å bygge opp reserver for fremtidige uforutsette kostnader. Dette er hensyntatt i budsjettet for 2024 ved justering av felleskostnadene.

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 vaktmesterjobber knyttet til hver enkelt seksjonseier. Dette faktureres hver enkelt seksjonseier separat.

4. **Avregninger:** I fra den 01.10.2023 ble det inngått avtale med Movel AS for avregning av EL-billadere. Det skjer nå 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 at avlesningen skjer korrekt.

5. **Reklamasjoner:** Det er i hele sameiets levetid brukt vesentlige ressurser på oppfølging av reklamasjoner. Styret har engasjert Opak som har utarbeidet en rapport over gjenstående arbeid. Styret er glad for at gjenstående reklamasjoner har blitt mindre omfattende i forhold til hvor komplekst dette byggeprosjektet har vært.

6. **Sikkerhet/brannsikring:** Etter utførte sikringstiltak på takterrasser og sykkelboder, har situasjonen blitt bedret. Det oppfordres til at alle er oppmerksomme på de som blir sluppet inn i bygget.

   Det har vært en del falske utrykninger knyttet til brann, og det oppfordres til at man setter seg inn i sameiets brannrutiner for å forhindre dette. Det gjøres oppmerksom på at det påløper ett ekstra administrasjonsgebyr på kr. 1000,- i tillegg til selve kostnaden ved utrykningen ved utløsning av brannalarmen.

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 2023 meldt inn 6 forsikringssaker. Alle skadene avsluttes i 2023/2024. 4 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. I 2023/2024 har styret og næringsseksjonen arbeidet sammen med å finne løsninger knyttet til kjølerom for Godt Brød samt avløpsløsninger knyttet til La Tacos. Styret har i 2023 også hatt dialog med Koie Ramen og Munchies for leie av Køla Pålsens gatetun.

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

   Konflikten med barnehagen har vært medført vesentlig merarbeid for styret gjennom hele høsten 2023 og våren 2024. Dette er arbeid som har vært i tillegg til det ordinære styrearbeidet. Samtidig er styret glad for at det nå er utarbeidet en løsning som alle parter er fornøyd med og som er hensiktsmessig over tid.

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

10. **Vindusvask:** Vindusvask gjennomføres to ganger i året. Det ble i 2023 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 inn i bygget.

12. **Skadedyrbekjempelse:** Sameiet har 2 avtaler med Anticimex knyttet til skadedyrbekjempelse.

    Den ene avtalen som er knyttet opp mot mus/rotter har blitt sagt opp i løpet av høsten 2023. Avtalen hadde ikke ønsket effekt og var kostbar. I stedet har det blitt foretatt en engangsinvestering hvor alle luftehull langs med grunnmuren er tettet.

Dette er for å hindre at mus og rotter skal kunne ta seg inn i selve bygget. Sameiet har i 2023 fått flere meldinger om mus på terrasser og håper at gjennomført tiltak vil forhindre dette i fremtiden.

Den andre avtalen er en forebyggende avtale knyttet til overvåkning av skjeggkreforekomster, kontrollene foretas hver 6 mnd. Foreløpige rapporter viser at skjeggkrebestanden er økende og det vurderes løpende nødvendige tiltak i samarbeid med Anticimex. Vi vil oppfordre de som opplever å ha skjeggkre i sin leilighet til å melde fra til styret, men samtidig gjøre lokale tiltak i første omgang. Det henstilles til å kaste papp og støvsuge leilighetene regelmessig.

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 hvorav 2 stykker er utleid til kr 450 per måned. Styret har gjort ett tiltak for å leie ut de 3 øvrige plassene ved å gi ett godt tilbud til de som har både bil og garasjeplass for å bøte på at man bruker biloppstillingsplassen til både sykkel og bil. Ledige plasser meldes på VIBBO.

16. **Takterrassene/uteområde**: De frodige og flotte takterrassene våre er en stor kvalitet for sameiet. Blåbærbonden AS ved Jostein Sundby har ansvar for skjøtsel på hele utearealet. 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. 2.100 henvendelser og ca. 80 nyhetssaker publisert på Vibbo styreperioden 2023/2024.

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

Andre planer som er diskutert, men avventes:

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

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Total oversikt

Driftsinntektene i 2023 var til sammen på kr. 5 963 730,-
Driftskostnadene i 2023 var til sammen på kr. 6 043 133

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 154 044.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 460.000 til større vedlikehold som omfatter batteriskifte for alle inngangsdører, konsulentbistand 5 årskontroll.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde samme nivå også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har for fellesområdene satt ned temperaturen, og opplever at det har fungert tilfredsstillende. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Munch Brygge Es.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 22,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Samtidig har det vært foretatt en vurdering av a konto innbetaling for vann/varme som er redusert med 25%, dette har medført at netto økning felleskostnader ligger i snitt på ca. 6,8%. Det har vært gjort en vurdering av nivåene av husleie i forhold til øvrige sammenlignbare sameier, hvor Munch Brygge ligger innenfor akseptable rammer.

Tidligere år har vært driftet med betydelig underskudd, slik at man har tæret på forskuddsreserven på 3 mnd. leie. Forskuddsreserven ønsker man nå å styrke, det er derfor budsjettert med 1 månedsleie i overskudd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Munch Brygge Eierseksjonssameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munch Brygge Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: C18Q5-360F8-XOKAH-2DWXP-PPSGV-0430C

A member firm of Ernst & Young Global Limited

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 25. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C18Q5-360F8-XOKAH-2DWXP-PPSGV-0430C

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 892 283	5 520 842	5 793 000	7 075 000
Andre inntekter	3	71 447	110 153	0	89 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 963 730**	**5 630 995**	**5 793 000**	**7 164 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 078	-31 020	-31 020	-35 250
Styrehonorar	5	-227 500	-220 000	-220 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-10 466	-10 218	-10 923	-11 660
Forretningsførerhonorar		-213 143	-204 918	-219 057	-231 000
Konsulenthonorar	7	-47 822	-17 028	-20 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 401 828	-1 943 830	-1 228 469	-1 515 000
Forsikringer		-532 123	-484 567	-532 121	-585 000
Kommunale avgifter	9	-1 731 040	-1 462 497	-1 563 409	-2 039 900
Energi/fyring	10	-425 430	-850 645	-684 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-10 675	-11 213	-12 171	-10 800
Andre driftskostnader	11	-1 411 028	-1 144 666	-1 262 138	-1 369 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 043 133**	**-6 380 600**	**-5 783 308**	**-6 532 610**
DRIFTSRESULTAT		**-79 403**	**-749 605**	**9 692**	**631 790**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 009	4 321	0	0
Finanskostnader		0	-599	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 009**	**3 722**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-61 394**	**-745 884**	**9 692**	**631 790**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-61 394	-745 884		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 201	212 010
Forskuddsbetalte kostnader		169 535	34 191
Andre kortsiktige fordringer	13	9 747	138 094
Energiavregning	14	0	108 704
Driftskonto OBOS-banken		1 158 122	1 624 804
Sparekonto OBOS-banken		807 745	576
SUM OMLØPSMIDLER		**2 167 350**	**2 118 379**
SUM EIENDELER		**2 167 350**	**2 118 379**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 154 044	1 169 622
SUM EGENKAPITAL		**1 154 044**	**1 169 622**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 799	102 286
Leverandørgjeld		865 546	845 000
Energiavregning	14	67 961	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 470
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 013 306**	**948 756**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 167 350**	**2 118 379**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Munch Brygge Eierseksjonssameie

Gjermund Gulbrand Bratlie/s/ Ole Didrik Nyhus/s/ Morten Barreth/s/

Randi Eikenes/s/ Hans Øien/s/

7688 - Munch Brygge Es

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	BA7688	GA7688	NÆ7688	BO7688	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	86 004	321 571	459 633	5 025 075	5 892 283
ANDRE INNTEKTER	0	41 757	10 290	19 400	71 447
SUM DRIFTSINNTEKTER	**86 004**	**363 328**	**469 923**	**5 044 476**	**5 963 730**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-202	-202	-202	-31 471	-32 078
STYREHONORAR	-1 433	-1 433	-1 433	-223 200	-227 500
REVISJONSHONORAR	-66	-66	-66	-10 268	-10 466
FORR.FØRERHONORAR	-1 343	-1 343	-1 343	-209 114	-213 143
KONSULENTHONORAR	-313	-3 062	-479	-43 968	-47 822
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 668	-117 633	-138 687	-1 134 839	-1 401 828
FORSIKRINGER	-15 591	-15 325	-86 044	-415 162	-532 123
KOMMUNALE AVGIFTER	-40 723	0	-224 414	-1 465 904	-1 731 040
ENERGI / FYRING	0	-145 612	0	-279 818	-425 430
KABEL- / TV-ANLEGG	-287	-284	-1 587	-8 517	-10 675
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-5 507	-4 983	-51 492	-1 349 046	-1 411 028
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-76 135**	**-289 944**	**-505 746**	**-5 171 308**	**-6 043 133**
DRIFTSRESULTAT:	**9 869**	**73 384**	**-35 823**	**-126 833**	**-79 403**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	491	482	2 710	14 325	18 009
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**491**	**482**	**2 710**	**14 325**	**18 009**
RESULTAT	**10 360**	**73 866**	**-33 113**	**-112 508**	**-61 394**

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	4 528 786
Felleskostnader bolig fordelt likt	496 290
Felleskostnader næring fordelt etter eierbrøk	456 452
Felleskostnader næring fordelt likt	3 181
Felleskostnader barnehage fordelt etter eierbrøk	82 822
Felleskostnader barnehage fordelt likt	3 181
Felleskostnader garasje	204 000
Utleie MC plasser	20 700
Strøm EL Bil	96 871
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 892 283**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	23 764
Leie av grunn til uteservering	60 027
Utleie kajakkrom	6 400
Annet	18 744
SUM ANDRE INNTEKTER	**71 447**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 078
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 078**

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 2022/2023, og er på kr 227 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 543, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 466.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 817
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 005
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 822**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslobukta Promotion AS - Lyssetting Kølapålsens gatetun	-52 616
Boligbyggelaget USBL - Montering av sikkerhetsbeslag boddører/Høytrykksvasking taksluk	-87 533
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-140 149**
Drift/vedlikehold bygninger	-105 656
Drift/vedlikehold VVS	-68 770
Drift/vedlikehold elektro	-69 106
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-404 956
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 178
Drift/vedlikehold brannsikring	-296 960
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 354
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 576
Egenandel forsikring	-19 123
	-1 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**828**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 347 799
Renovasjonsavgift	-383 241
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 731 040**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-425 430
SUM ENERGI / FYRING	**-425 430**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-80 953
Annet driftsmateriale	-125
Vaktmestertjenester	-419 484
Vakthold	-45 156
Renhold ved firmaer	-730 440
Andre fremmede tjenester	-3 257
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-31 625
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 543
Andre kontorkostnader	-18 002
Telefon u/mva	-795
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 913
Øreavrunding	277
Velferdskostnader	-5 953
Tap på fordringer,	-64 159
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 411 028**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 593
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 169
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	285
Andre renteinntekter	961
SUM FINANSINNTEKTER	**18 009**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt inntekt (fakturert i 2024)	9 747
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 747**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 095 832
SUM INNTEKTER	**-3 095 832**
KOSTNADER	
Fjernvarme	3 027 871
SUM KOSTNADER	**3 027 871**
SUM ENERGIAVREGNING	**-67 961**

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

	2023	Innbet	Korr 2022	2022
Andel bolig	937 567		- 25 218	1 075 293
Andel garasje	240 284		31 465	134 953
Andel barnehage	14 554		- 998	5 192
Andel næring	- 38 361	45 816	- 5 248	- 45 816
SUM EGENKAPITAL	**1 154 044**		**-**	**1 169 622**

Korrigeringen for vannavgift 2022 – i 2022 ble det ført vannavgift på garasje, derfor er denne lagt til EK garasje i 2023. Vannavgift blir ikke beregnet på garasjeanlegg.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2401874. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forslag til sak- Årsmøtet i Eierseksjonssameiet Munch Brygge 2024

Eier av næringsseksjon 2 – Munch Brygge Eiendom AS legger fram følgende sak til behandling på årsmøtet i 2024.

ENDRING AV FELLESAREAL i 1. ETASJE

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

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

Se skisse nedenfor- skisse 1



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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24
Selskapsnummer: 7688 **Selskapsnavn:** Munch Brygge Es

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 2024 for Munch Brygge Es

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

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

7. ENDRING AV FELLESAREAL i 1. ETASJE

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Valg av tillitsvalgte

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

Ikke på valg; ett år igjen av styreperioden:

- Hans Øien
- Ole Didrik Nyhus

På valg:

- Gjermund Bratlie
- Morten Barreth
- Randi Eikenes

Her er valgkomiteens forslag til nytt styre

Som styreleder for to år foreslås:

- Gjermund Bratlie

Som styremedlemmer for to år foreslås

- Morten Barreth
- Randi Eikenes

Som varamedlemmer for ett år foreslås

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

Som valgkomitee for ett år foreslås gjenvalgt:

- Kari Bergo
- Fuk-Tai Sundvor
- Kari Kvam

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Gjermund Bratlie

Følgende stilte til valg:
Gjermund Bratlie

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

Følgende stilte til valg:
Morten Barreth
Randi Eikenes

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

Følgende stilte til valg:
Ciprian Teodor Scurtu
Shadi Haj Yahia

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

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

Transaksjon 09222115557516090939 Signert MRKP, PHN

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516090939

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Munch Brygge Es

Møtedato: 19.03.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Auditoriet i Dronning Eufemias gate 16

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

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

Møtet ble åpnet av styreleder Gjermund Bratlie

---

1 Konstituering

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

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

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

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

---

2 Forslag

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

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

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

Stemmer: 74 for og 7 mot.

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

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

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av

Møteleder Fører av protokollen

Protokollvitne Protokollvitne

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513268431

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

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

V E D T E K T E R

for

Munch Brygge Eierseksjonssameie, org. nr. 822144462.

Endret på ordinært årsmøte 31.05.22.

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 1.

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

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

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

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

Parkeringsplasser ligger i en egen næringsseksjon nr. 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

fellesskap. **9. Årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

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

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

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

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

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

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

ooOoo

ORDENSREGLER for
MUNCH BRYGGE

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

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

§ 1 Hensikt

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

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

§ 3 Garasje - private boder - fellesareal - terrasser

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

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

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

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

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

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

§ 4 Avfallshåndtering

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

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

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

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

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

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 7 Felles signalanlegg

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

§ 8 Bygningsmessige arbeider

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

§ 9 Garasjeanlegget

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

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

Beboerne er selv ansvarlige for brannsikring i egen bolig.

§ 11 Brudd på ordensreglene

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

Når det gjelder mulige forføyninger vises det til sameiets vedtekter.

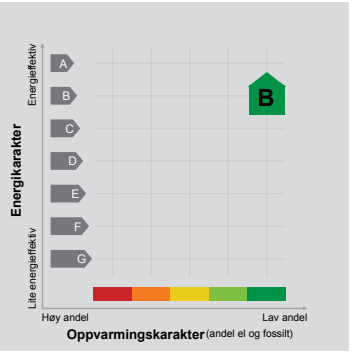
§ 12 Erstatningsansvar

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Operagata 27
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	134
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300622297
Bruksenhetsnummer	H0702
Merkenummer	33140211-7874-4845-9105-f0166aa90939
Dato	14.06.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	79
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Operagata 27
Postnummer: 0194
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0702
Dato: 14.06.2024 8:17:46
Energimerkenummer: 33140211-7874-4845-9105-f0166aa90939

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 234
Bruksnummer: 127
Seksjonsnummer: 134
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300622297

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	79 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	205 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 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	21,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	183,5 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	2,56 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)	0,52
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	0,25
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	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.6.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	10,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,6 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	80,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 547 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	82,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 819 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 547 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	3 088 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 459 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 547 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,0 %

VEDLEGG E 07



Område for endring

	ENDRING PRINSIPP TIL PLOGGEN	ANTALL	BRA	BRA
A	RAMMESØKNAD MARS/JUN	36 ENH	3400	3400 BRA
B	RAMMESØKNAD MARS/JUN	36 ENH	3400	3400 BRA
C	RAMMESØKNAD MARS/JUN	36 ENH	3400	3400 BRA
D	RAMMESØKNAD	36 ENH	3400	3400 BRA
0.00	ENDRING 0.00	0 ENH	0 M2	0 M2

PROSJEKT
Munch Brygge

TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom AS

LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Lars gt 4a f., 0650 Oslo Tel: 22 12 20 00 www.lund-slaatto.no

PROSJEKTTITTEL
Plan 7

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS
1:200 A1	Endring av gitt tillatelse

FAGOMRÅDE	TEGNINGSNUMMER	REV.
ARK	E 07	

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.02.2024
	201614020 - 322 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	OPERAGATA 1 - 51	Eiendom:	234/127/0/0
Tiltakshaver:	PAULSENKAIA BOLIG AS	Søker:	LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Operagata 1 - 51

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boliger med næring og barnehage - Felt B4a, B4b, B4c - Munch brygge, som vi mottok 20.11.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for barnehagen og barnehagens uteareal.

Vilkår i den videre prosessen

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

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

- kunstnerisk utsmykking etablert i de sentrale byrommene (allmenningene)

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt 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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. 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.

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
PAULSENKAIA BOLIG AS, c/o Bunde Eiendom AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

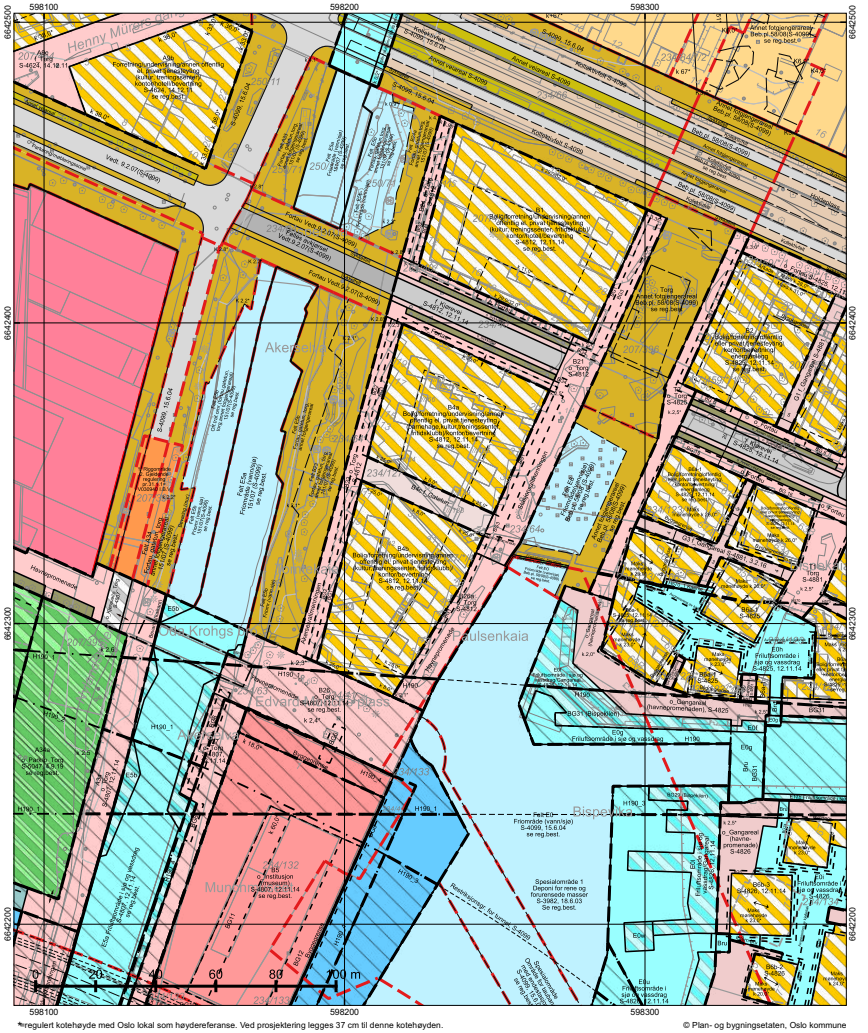
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131395/ 86493297
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: OPERAGATA 27
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: 13.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

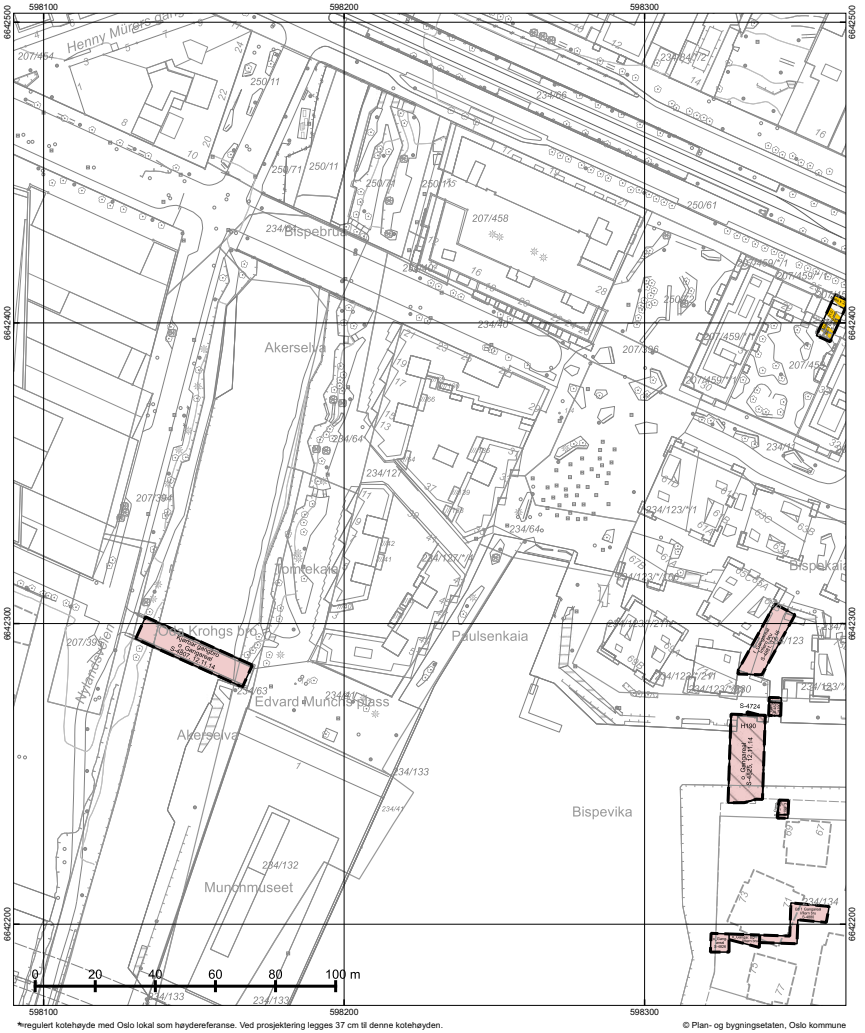
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131395/ 86493297
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: OPERAGATA 27
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: 13.06.2024
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: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131395/ 86493297
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167/FAKTURA
Adresse: OPERAGATA 27
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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1163 - Institusjon
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2041 - Kai
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- 6100 - Ferdsel
- 6700 - Friluftsområde
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål

- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

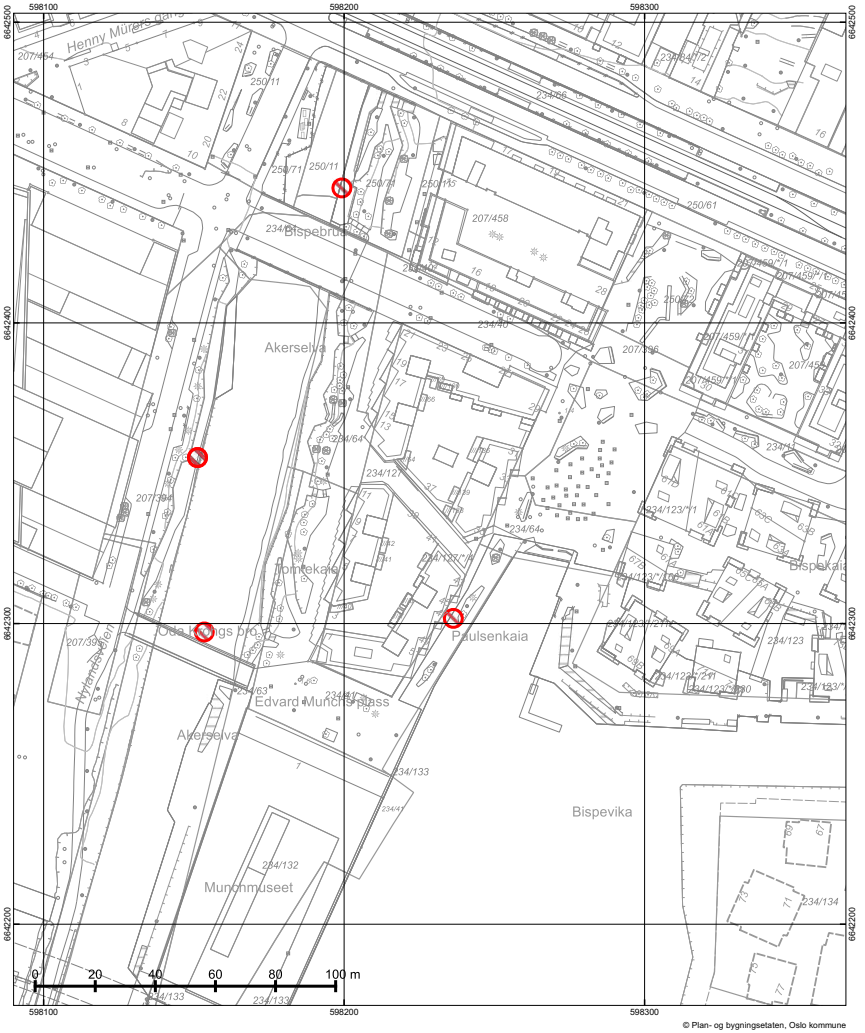
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Brukar
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

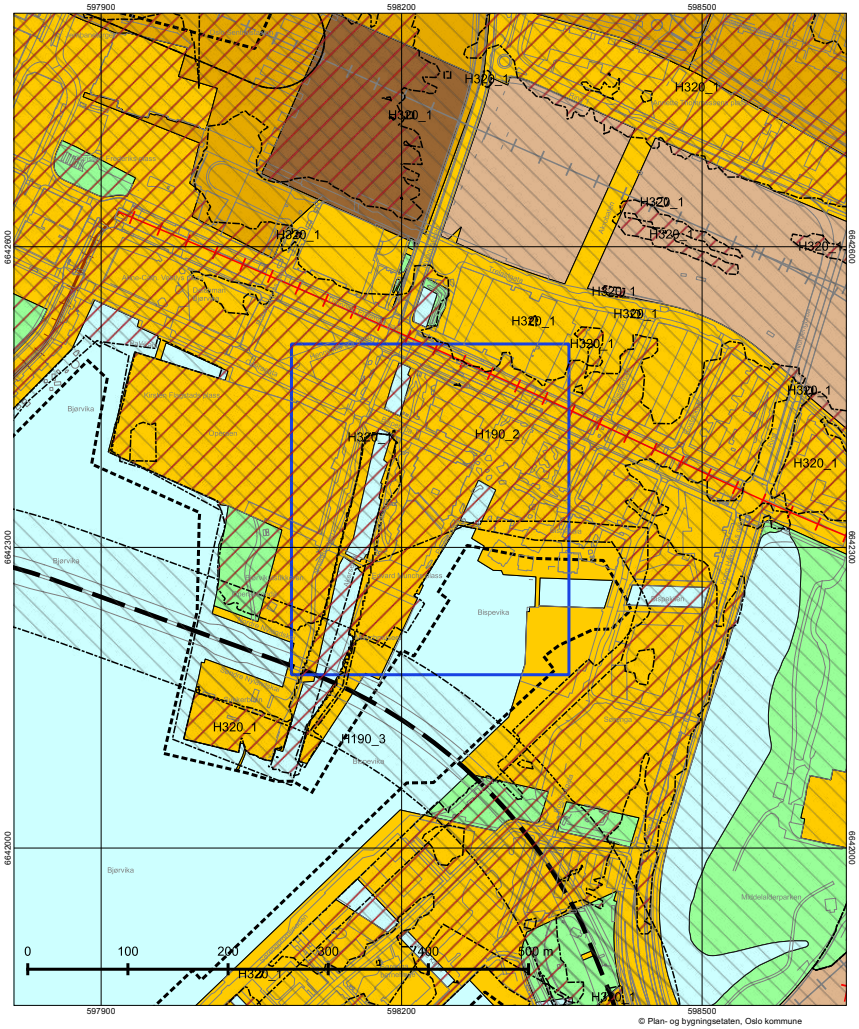
Dato: 13.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131395/ 86493297
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167/FAKTURA
Adresse: OPERAGATA 27
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 131395/86493297
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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 utearealer. 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 uteareal 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 m^2 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 uteareal 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. Uteareal 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 kjørearealer 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.

Operagata 27

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	14 min 1 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	23 min 1.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	23 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	23 min 1.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	6 min 2.1 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	25 min

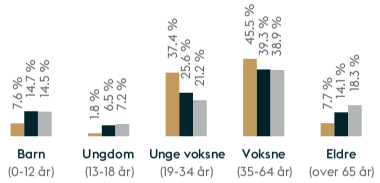
Offentlig transport

Bjørvika Totalt 19 ulike linjer	3 min 0.2 km
Bjørvika Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 0.5 km
Jernbanetorget Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	13 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	42 min

Barnehager

Munch barnehage	1 min
Strekkoden barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.5 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 117 barn	13 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gamlebyen skole	11 min
Oslo spektrum	16 min
SATS Bjørvika	5 min
Barry's Bootcamp Barcode	7 min

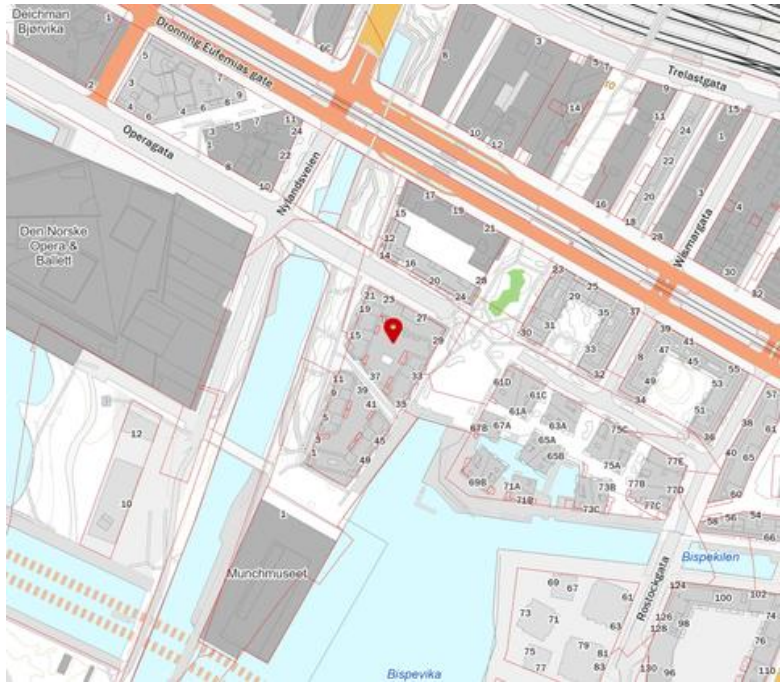
«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bjørvika kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Enebakkveien 17B, 0657 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

220 49 000

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0067/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Operagata 27 0194 OSLO

Betegnelse: Gnr 234, bnr 127, snr 134 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no