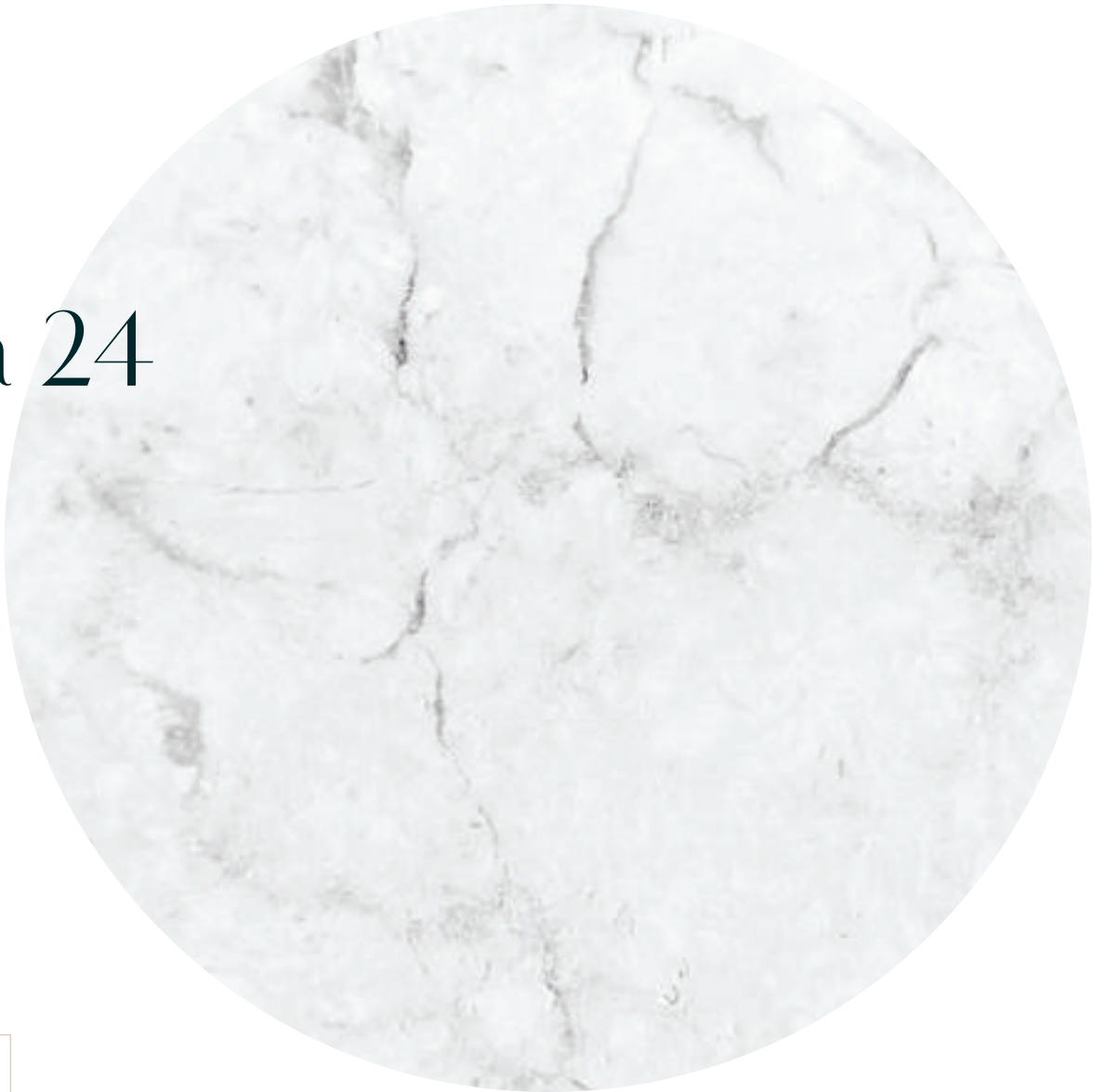


Operagata 24



Velkommen til

Operagata 24



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Sjelden anledning i Bjørvika

Lekker 4-roms endeleilighet med vidstrakt fjordutsikt, solrik balkong, 2 bad og høy standard. Garasje*

Prisantydning	18 400 000,-
Omkostninger	461 350,-
Totalpris	18 861 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 519,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	3
Etasje	5

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







Kort fortalt

- Nordvik Frogner har gleden av å presentere en fantastisk 4-roms med optimal plassering i Bjørvika. Nydelig hjørne- og endeleilighet som ligger ekstremt bra til med utsikt mot glitrende sjø og sol fra morgen til kveld. En unik leilighet med orkesterplass til Bjørvika, det indre havnebassenget, fjorden, Ekeberg, Barcode, Munchmuseet, Operaen m.m.
-
- Verdt å merke seg:
- Påkostet og eksklusiv leilighet med høy standard
- Balkong på 13 m2 med sol fra tidlig morgen til ca. 21:00 om sommeren
- 1 garasjeplass med ladestasjon kan kjøpes*
- Eksklusiv avtale for sameiet ved bruk av Clarions fasiliteter som treningssenter i samme bygg, rabatterte rom m.m.
- Rolig beliggenhet
- Lys fra tre sider
- Felles takterrasser med flere soner m.m.
- 2 bad. Badekar
- Kjellerbod på 6 kvm

Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	110 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré, stue, kjøkken, bod, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong med utgang fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Operagata 24
5. Etasje



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













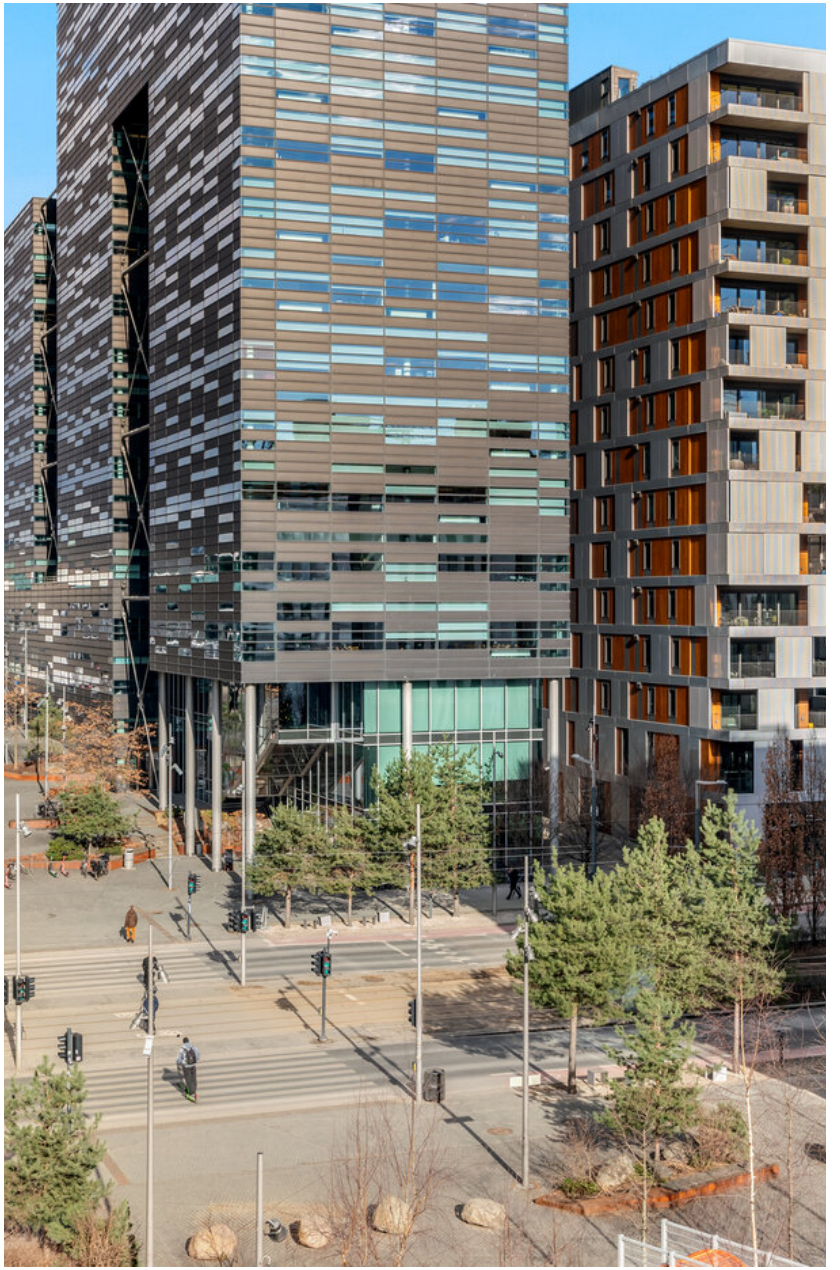





























ZANUSSI
SAMSUNG
DIGITAL INVERTER













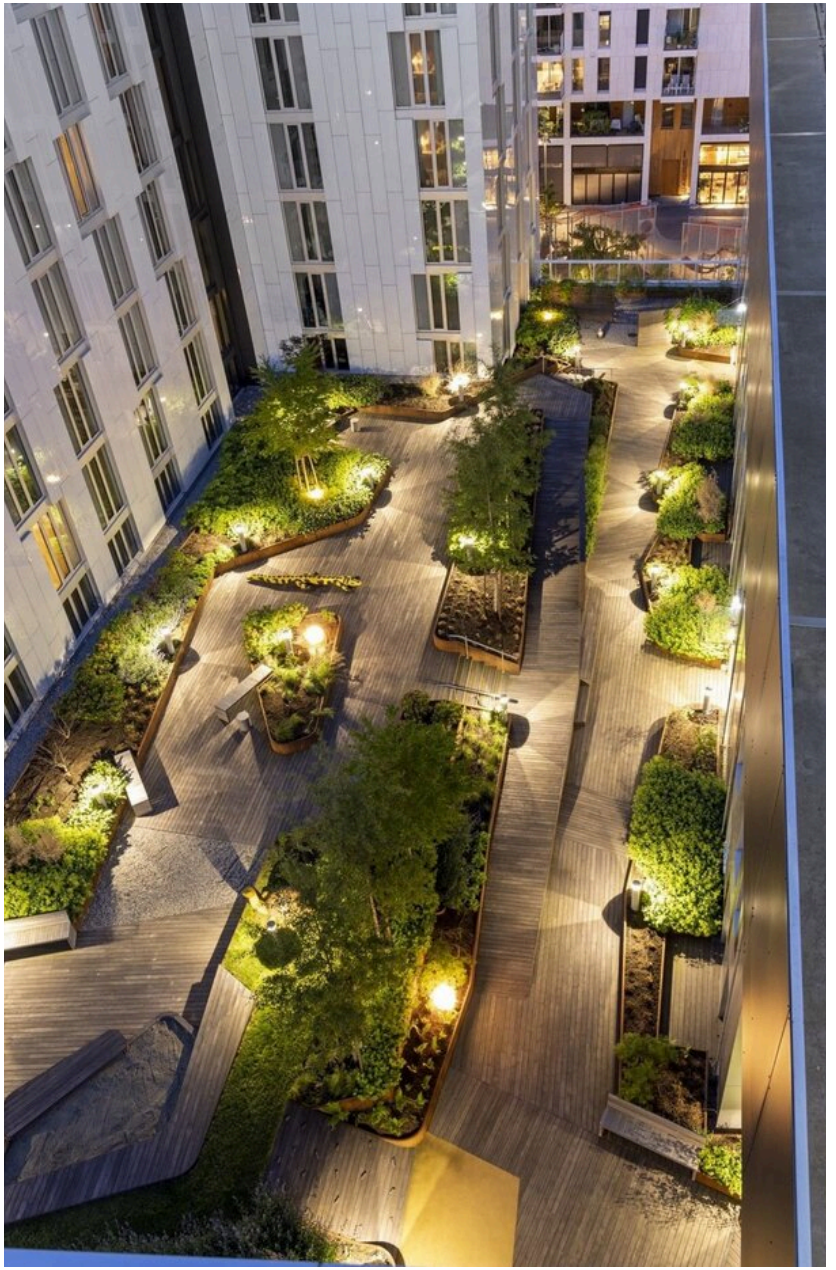


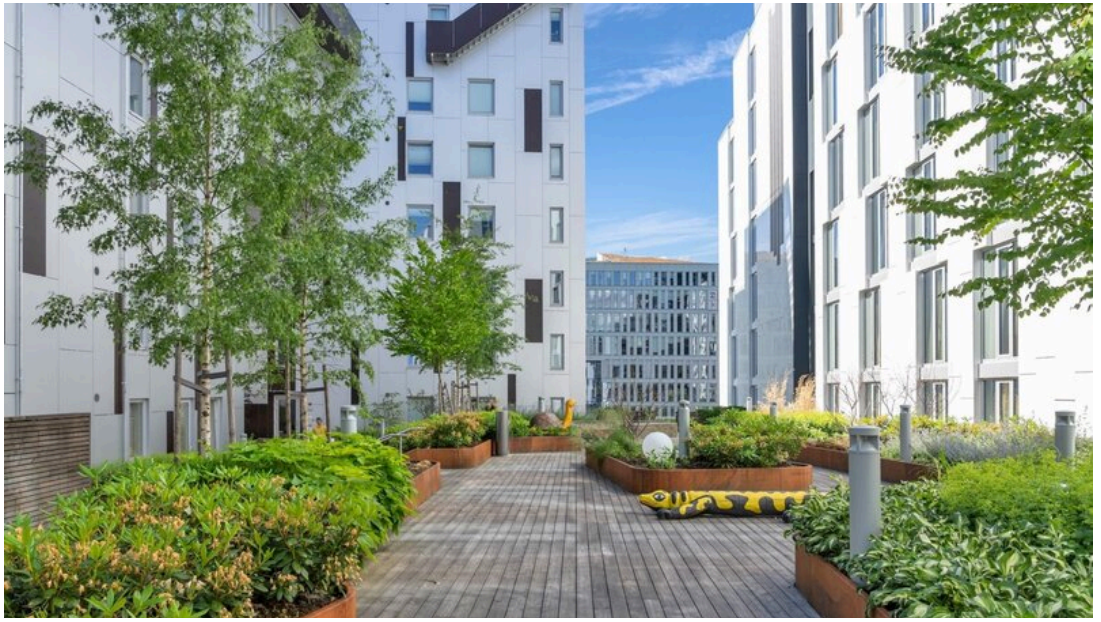





CUBE


Deloitte.








Color Line

Informasjon

Operagata 24

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0798/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Operagata 24, 0194 OSLO
Gnr 207, bnr 458 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Truls Loe
Liv Omdalsmoen Loe

Kjøpesum og omkostninger
18 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
460 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
461 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
474 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 861 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 874 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré, stue, kjøkken, bod, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong med utgang fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av entré, stue, kjøkken, bod, 2 bad og 3 soverom.
I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod på ca. 6 m².

Entré:
Velkommen inn til en lys og trivelig entré/gang med plass til sko og yttertøy i garderobeskap. Direkte adkomst til innvendig bod gir ekstra lagringsplass.

Stue:
Lys og romslig stue med åpen løsning mot kjøkkenet, plassert på hjørnet av bygget. Stuen har store vindusflater med lysinnslipp fra to sider, noe som gir rikelig med naturlig lys. Det er god plass til både en koselig sofagruppe og en spisegruppe, og den åpne planløsningen skaper en luftig og innbydende atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Balkong:
Stor balkong på ca. 13 m² med utgang fra stue, belagt med trespaltet gulv. Gode solforhold, med solen som treffer balkongen tidlig om morgenen om sommeren, og solnedgang rundt ca. kl. 20 på midsommers. Perfekt for å nyte solen fra morgen til kveld!

Kjøkken:
Stilrent HTH-kjøkken fra byggeår (2019) med hvite, slette fronter og eikefronter. Benkeplaten er i laminat med underlimt benkebeslag og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, kombiovn/micro, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt er installert for ekstra sikkerhet, og det er avtrekk via boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Hovedbad:
Delikat, flislagt bad fra byggeår (2019) med fremlagt dokumentasjon på oppføringen. Badet har behagelig gulvvarme og er innredet med heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Dusj med dusjvegger i herdet glass og vegghengt klosett. Opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Badet har inngang fra gangen.

Bad 2 (en-suite):
Flislagt bad med gulvvarme og innredning som inkluderer heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Badet har praktisk inngang fra hovedsoverommet og fungerer som en-suite. Badet er fra byggeår (2019) og har fremlagt dokumentasjon på oppføringen.

Soverom
Leiligheten har 3 soverom. Hovedsoverommet er romslig med lysinnslipp fra to sider og god plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Stor garderoberekke medfølger, og det er direkte inngang til bad en-suite. Soverom 2 og 3 er også av god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller

kontor.

Standard

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

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

Våtrom:

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Hovedbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 47 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Kjøkken:

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

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

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

- Ingen TG2 eller TG3.

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

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere

informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Mulighet for kjøp av selgers garasjeplass for kr. 1.600.000,- + omk. Plassen har ladeboks.

Felleskostnadene for garasjeplassen er kr. 200,- pr. mnd.
Strømkostnader til lading dekkes av eier og kommer i tillegg til felleskostnadene. Strømkostnader har hittil blitt avregnet én gang i året i henhold til forbruk (samtidig med avregning av fjernvarme).

P-plasser er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonen og følger altså den. Det betyr at overdragelse av p-plass ikke kan skje uten reseksjonering av sameiet. Dette gjør det heller ikke mulig å selge seksjonen til noen utenfor sameiet da en tilleggsdel alltid vil være knyttet til en seksjon i sameiet.

Kjøper forplikter seg til å undertegne alle nødvendige dokumenter i forbindelse med overføring av garasje til annen seksjon dersom garasjeplassen ikke ønskes.

Garasjeplassene kan kun omsettes internt i sameiet, og kun til andre boligseksjoner (ikke næring).

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte, og det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Når kjøpte du boligen? 2019.
- Hvor lenge har du eid boligen? 4 år og 8 mnd.
- Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Skiftet all sikringer i Sikringsskapet.
Arbeid utført av: GK Elektro.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ble gjort kontroll via sameie som medførte at alle sikringer i sikringsskap ble byttet. Dette var en garantisak.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ladestasjon for Elbil montert ved garasjeplass.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Montert inspeksjonsluke ved dreneringsrør på balkong. Dette manglet å var en garantisak.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

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

Balkong med utgang fra stue på ca. 13 m^2. Trespaltet gulv.
Rekkverkshøyde på 120 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken følger med (to ovner, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og induksjon koketopp).
Vaskemaskin og tørketrommel på bad følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper/Pendler montert i tak følger ikke med.

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.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

A - grønn

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbårenvarme i gulvet via fjernvarme. Felles varmtvannsystem.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3326 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 519,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto fjernvarme, felles bygningsforsikring, fibertilknytning (ikke abonnement), kommunale avgifter, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Herav:

A konto energi kr. 1 248,-

Felleskost likt kr. 542,-

Fiberaksess kr. 49,-

Felleskost brøk kr. 4 680,-

Felleskostnader for garasjeplassen på kr. 200,- kommer i tillegg dersom denne skal medfølge.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no

Fibertilknytning er inkludert i felleskostnadene, men internett-/TV-abonnement er ikke inkludert. Sameiet har inngått avtale med Globalconnect som hver enkelt

seksjonseier kan gjøre avrop på, tilpasset ønske/behov. Globalconnect har samarbeid med RIKS TV og Allente ift. TV-pakker.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fibertilknytning fra Global Connect 300,- per måned.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 036,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

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.

Operagata Sameie, orgnr. 923173471

Om sameiet

Sameiets navn er Operagata Sameie.
Sameiet består totalt av 59 seksjoner, hvorav 5 næringsseksjoner (4 seksjoner med hotell – og næringsvirksomhet og 1 parkeringsseksjon) og 54 boligseksjoner.
Sameiet er et kombinert sameie med næring i de to første etasjene og to blokker over dette hvor det skal være boliger i den ene blokken og hotell i den andre.
Sameiet har også en kjeller med parkeringsarealer, adkomstarealer, sportsboder, sykkelparkering, og tekniske rom.

Sameiet har følgende adresser:
Operagata 16 - 26
Dronning Eufemias Gt 15
Dronning Eufemias Gt 21

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har et gårdsrom i plan 3 (Gårdsrommet) og en takterrasse (Takterrassen) som er til boligseksjonenes eksklusive bruk.

Det ble på årsmøte juni 2022 vedtatt å kjøpe møbler (spisesone og solsenger) til takterrassen.

Sameiet har for øvrig en kajakkdelingstjeneste og disponerer 2 kajakker som kan reserveres i et bookingsystem. Sameiet har satt en abonnementspris per seksjon på 1000 kroner i året for å ta del i kajakkdelingstjenesten (du kan booke begge kajakkene samtidig uten å betale dobbelt opp).

Sameiet har inngått avtale med Clarion hvor beboere får rabatterte rom, og kan bl.a. trene på treningssenteret mot et månedlig gebyr og henvendelse i resepsjonen.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

Løpende vedlikehold må påregnes. Sameiet har planer om å bytte utvendig garasjeport. Hensikten er å redusere omfang og kostnader til utbedring av skader ifb. med påkjørsler ved varetransport til næringsdelen av sameiet. Målsetningen er altså både færre skadetilfeller og rimeligere reparasjoner. Tiltaket er planlagt 100 prosent finansiert med egenkapital.

Av reklamasjonssaker er de to viktigste at det er benyttet feil materiale/klimaklasse på uteområder, og feil på varmekabler på brannbalkong i 9. etasje.
En komponent til å få fikset varmekablene har blitt bestilt. Reklamasjon knyttet til feil materieale/klimaklasse på uteområde skal ha blitt utbedret. Vi vil få ekstern bistand til å kontrollere at utbedringene er tilfredsstillende gjennomført. Feil på varmekabler på brannbalkong i 9. etasje er fortsatt pågående.

I forkant av utløp av 5 års reklamasjonsfrist har sameiet fått ekstern bistand til inspeksjon av elektro, sprinkleranlegg og bygningskontroll. Sameiet har reklamert på alle avvik som ble funnet. Flere av avvikene har blitt utbedret, inkludert bytte av sikringer i alle boliger. Vi benytter oss av juridisk bistand og ekstern ekspertise i den videre oppfølgingen av utestående saker. Den største saken er knyttet til innfesting og fallforhold på balkonger. Skanska har meldt tilbake at "...Etter nevnte befaring ble innfesting etterregnet av statiker og funnet i orden..." I samråd med jurist vil vi gjennomføre kontroll av flere balkonger i uke 7 og uke 8.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har per tid ingen fellesgjeld/lån.

Fellesformue

Kr 2 256,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 810 170. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 137 295.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 2311750

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 164 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

Ikke relevant da leiligheten ligger i 5. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjørvika har på kort tid blitt kjent for sin unike arkitektur og den omfattende byutviklingen langs fjorden. Dette området er i rask endring og utvikler seg til å bli en av hovedstadens mest attraktive bydeler.

I den nye Fjordbyen bor du tett på vannet, midt i byens kanskje mest spennende utviklingsområde. Her anlegges flotte fellesarealer langs sjøen, inkludert en havnepromenade som strekker seg fra Sørenga til Frognerkilen, nye kanaler og et bredt spekter av service- og tjenestetilbud.

Fjordbyen er i ferd med å bli en unik bydel med enestående beliggenhet – sentralt plassert i Oslos nye kultursentrum, med kort vei til shoppingmuligheter og kollektivtransport. Bjørvika er også nabo til noen av hovedstadens viktigste kulturinstitusjoner, som Operaen, det nye Munchmuseet og Deichman hovedbibliotek – en arkitektonisk perle og et eldorado for både store og små. Følger du kyststien, kommer du raskt til det nye Nasjonalmuseet på Vestbanen, og underveis passerer du Operaen – verdt gjentatte besøk både på taket og til forestillingene innendørs.

Området byr på et bredt utvalg av moderne kafeer, restauranter og butikker. Meny har nylig åpnet en 1 700 kvadratmeter stor matbutikk i Clemenskvartalet (Rostockgata 130), med fokus på ferske råvarer, matglede og kvalitet. Her finner du blant annet slakterdisk, fiskedisk og et stort utvalg av både klassiske og lokale produkter. I tillegg har Vinmonopolet åpnet en 500 kvadratmeter stor butikk i kvartalet, sammen med Apotek1 og restauranten Lut/Laget. Lut/Laget (L/L) er åpent syv dager i uken og tilbyr ferskt bakverk, et brasseri, vedfyrt pizzaovn, chambre séparée og vinbaren Nosi. Av treningsfasiliteter byr området på The Riot

trenings- og behandlingssenter, i tillegg til SATS og Barry's Bootcamp.

Helt ytterst på Sørenga finner du Sjøbadet – et populært rekreasjonsområde med sitteplasser, et stort badebasseng og et eget barnebasseng. Midt i området ligger også sentralparken, Fjordbyens grønne lunge. Like ved finner du DNTs friluftshus, som tilbyr innendørs trening, kajakkurs og -utleie, innendørs klatrevegg og seminarer om friluftsliv. Bjørvika har også kort vei til tur- og grøntområder samt øyene i Oslofjorden, hvor det er gode muligheter for båtliv om sommeren. Båtplasser finnes blant annet på Hovedøya og Ulvøya.

Flere barnehager er allerede etablert i Bjørvika, og en ny barne- og ungdomsskole er planlagt ferdigstilt i 2026.

For et avbrekk i grønne omgivelser kan du velge mellom flere alternativer, som en spasertur langs Akerselva, et besøk i Tøyenparken og Botanisk hage, eller en tur innom Middelalderparken, hvor vannspeilet viser den historiske vannlinjen.

Med umiddelbar nærhet til Oslo S har du enkel tilgang til alle kollektivtilbud, inkludert Flytoget til Gardermoen. I tillegg stopper både trikk og buss like ved, og med bil kommer du raskt ut på E18, E6 eller ringveiene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.12.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202020463 - Byggesak: Rostockgata 61 - 85 - Oppføring av 5 boligbygg med næring - Bispevika felt B6b - Vannkunsten syd. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Vannkunsten syd: B6b Losbrygga AS, eid av Oslo S Utvikling (OSU), søker om å

oppføre fem punkthus over 4-6 etasjer med til sammen 91 leiligheter. Fire av punkthusene er koblet sammen via en undersjøisk garasjekjeller med innkjøring via Clemenskvartalet. Hus 13 har separat kjeller. I tillegg til boliger inneholder punkthusene lokaler for forretning-, kulturvirksomhet og bevertning (FKB-arealer).
Saksnummer 202204588 - Byggesak: Rostockgata 136 -192 - Utbygging av bykvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer og barnehage - Felt B8b - Tidligere adresse: Sørengkaia 1. Status: Endret tillatelse gitt.
Saksnummer 202456305 - Byggesak: Rostockgata 99 - Oppføring av bolig- og næringsbygg. Status: Søknad under behandling.
Saksnummer 202309608 - Byggesak: Lohavn felt D2 - Oppføring av Bjørvika skole. Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse.
Saksnummer 202200874 - Byggesak: Dronning Eufemias gate 6 A - Fasadeendring - påbygg på taket, karnapper i etasje 4-7 mot Dronning Eufemias gate og flytting av glassfasade mot Dronning Eufemias gate i plan 1 og 2 ut, nytt møteromstårn. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Pågående plansak:

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

Saksnummer 201610264 - Reguleringssak: Lohavn felt D5 - D6 - D7 -

Loallmenningen - Rostockgata - Planforslag etter offentlig ettersyn. Mottatt sak 04.07.2016.

Saksnummer 201704197 - Reguleringssak: Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - Detaljregulering til nytt offentlig ettersyn - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning. Mottatt sak 14.03.2017.
Oslo S Utvikling foreslår å omregulere felt C6 i Bjørvika fra offentlig bygning (kulturhistorisk museum), boliger, diverse nærings- og allmennyttig formål, mm., til bolig, kontor, forretning, bevertning, hotell, diverse tjenesteyting og annen næring, kjøreveg, felles torg, mm. Planen omfatter regulering av 5 hovedbygninger delt på to kvartaler og en forlengelse av Trelastgata. Kvartalet i vest består av to næringsbygg på 10 og 13 etasjer (ca. 43 m og 56 m), et boligbygg på 10-13 etasjer (ca. 33-44 m) og torg. Det østlige kvartalet omfatter et næringsbygg på 5-8 etasjer (ca. 19-36 m), et boligbygg på 8-10 etasjer (28-35 m) og torg. Det foreslås en utnyttelse på 58 450 m² BRA, derav 44 300 m² BRA over terreng. Det kan bli 80-110 leiligheter.

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.02.2019 - Dokumentnr: 179223 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 104/17650

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 210 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 426,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 291 116,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2025

Megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Operagata 24

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Operagata 24, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 207, bnr. 458, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 **Rapportdato:** 14.03.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2041 **Referansenummer:** SG7169

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 24, 0194 OSLO
Gnr 207 - Bnr 458
0301 OSLO

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2019 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2017 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 5. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

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

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

Balkong med utgang fra stue på ca. 13 m². Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 120 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

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

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

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

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

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.
Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Hovedbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 47 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

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

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

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

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

Operagata 24, 0194 OSLO
Gnr 207 - Bnr 458
0301 OSLO

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

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukkingsapparat fra byggeår. Felles røykvarslingssystem.
Sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

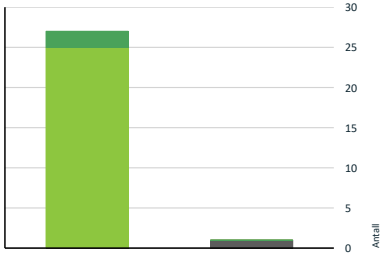
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Operagata 24, 0194 OSLO
Gnr 207 - Bnr 458
0301 OSLO

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 13 m². Trespaltet gulv.
Rekkverkshøyde på 120 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



Utført hulltaking.

5. ETASJE > BAD 2

Generell

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

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 47 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Operagata 24, 0194 OSLO
Gnr 207 - Bnr 458
0301 OSLO

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

Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 **Avløpsrør**

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

TG 1 **Ventilasjon**

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

TG IU **Varmtvannstank**

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

TG 1 **Vannbåren varme**

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

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Operagata 24, 0194 OSLO
Gnr 207 - Bnr 458
0301 OSLO

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

Tilstandsrapport





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.

Brannslukkingsapparat fra byggeår. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Operagata 24, 0194 OSLO
Gnr 207 - Bnr 458
0301 OSLO

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

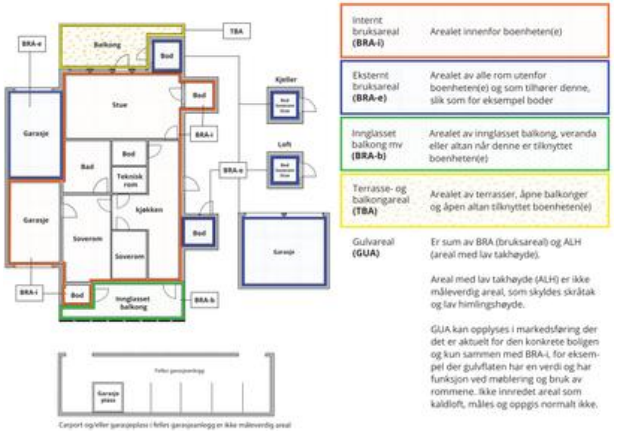
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 24, 0194 OSLO
Gnr 207 - Bnr 458
0301 OSLO

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
5. Etasje	104			104	13
Felles kjeller		6		6	
SUM	**104**	**6**			**13**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bod, Bad, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter på soverom og i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	99	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig bod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Truls Loe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	207	458		44	3164 m²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

Adresse
Operagata 24

Hjemmelshaver
Loe Liv Omdalsmoen, Loe Truls

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Operagata Sameie	104 / 17650	OBOS Eiendomsforvaltning AS	923173471

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Operagata 24, 0194 OSLO
Gnr 207 - Bnr 458
0301 OSLO

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2311750			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 branntekniske 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.

Operagata 24, 0194 OSLO
Gnr 207 - Bnr 458
0301 OSLO

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

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SG7169

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Frogner
Oppdragsnr.	14-0798/24
Selger 1 navn	Liv Omdalsmoen Loe
Selger 2 navn	Truls Loe
Gateadresse	Operagata 24
Poststed	OSLO
Postnr	0194

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 14-0798/24

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skiftet all sikringer i Sikringsskapet
Arbeid utført av: GK Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ble gjort kontroll via samele som medførte at alle sikringer i sikringsskap ble byttet. Dette var en garantisak.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ladestasjon for Elbil montert ved garasjeplass

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Montert inspeksjonsluke ved dreneringsrør på balkong. Dette manglet å var en garantisak.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0798/24

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 14-0798/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0798/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Omdalsmoen Loe	5cc1f7e9625949231cb5aea55ae5b65d7b2d35ad	13.03.2025 13:50:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Loe	b7c324613993e612c59d799babfb2c2c5864c6f8	13.03.2025 13:54:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0798/24

- 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

Byrådsavdeling for finans

Oslo

LPO Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 Oslo

Deres ref:	Vår ref. (saksnr):	Saksbeh:	Dato: 10.12.2019
	201907483-6	Arild Sundberg	

Ferdigattest for Dronning Eufemias gate 15-21 - Operagata 12-28 - Oppføring av bolgblokk og hotellbygg med næringslokaler i 1. etasje - Bjørvika - felt B1

Setteetatsdirektør har fattet avgjørelse i saken for Plan- og bygningsetaten, jf. byrådsleders sak 38/2019 av 03.12.2019, jf. byrådens sak 8/2019 av 06.12.2019. Dette er på bakgrunn av inhabilitet ved byråden for byutvikling, som medfører at også underordnet organ, Plan- og bygningsetaten, er avledet inhabil til å fatte avgjørelse i saken. Sakens øvrige dokumenter kan leses på Plan- og bygningsetatens innsynsløsning *Saksinnsyn*, med saksnr. 201507849.

Setteetatsdirektør godkjenner søknaden om ferdigattest for Dronning Eufemias gate 15-21, Operagata 12 - 28, boligblokk og hotellbygg med næringslokaler i 1.etasje, mottatt 04.11.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir jeg ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201507849			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Materialer - bolig mot gårdsrom	A700-007	04.04.2016	12/2
Materialer - bolig mot Operagata	A700-006	04.04.2016	12/4
K02 = Plan underetasje U2	A100-OU2	31.05.2016	15/15
Plan 2 Baldakiner	A100-002B	31.05.2016	15/17
Plan landskap (gårdsrom)	L_01	30.05.2016	15/21
Glassbaldakin (plan, snitt, detalj)	A700-004	31.05.2016	15/31
Snitt landskap (gårdsrom)	L_11	30.05.2016	15/32
Utsnitt hotellfasade	A700-001	31.05.2016	15/33
Materialoversikt fasade	A400-001	31.05.2016	15/45
Fasader - Omfang glass transparent	A600-004B	31.05.2016	15/46
Fasader - Omfang glass semiopak	A600-004C	31.05.2016	15/48
Fasader - Omfang glass opak	A600-004D	31.05.2016	15/49
Fasader - Omfang treplatekledning	A600-004E	31.05.2016	15/50
Fasader - Omfang antrasittzink	A600-004F	31.05.2016	15/51
Fasader - Omfang aluminium	A600-004G	31.05.2016	15/52
Pergola	L_520	31.05.2016	15/58
Spilevegg	L_510	31.05.2016	15/59
Situasjonsplan	D-02	11.08.2015	18/5
Snitt 11	A200-101	27.06.2016	18/10
Snitt 11- Landskap base	A200-101C	27.06.2016	18/15
Snitt 22- Landskap base	A200-102B	27.06.2016	18/16
Snitt 44 - Landskap base	A200-104B	27.06.2016	18/17
Beplanting - underlagsdybde gårdsrom	L_011	30.05.2016	18/27
K01 = Plan underetasje U1	A100-U10	04.04.2017	59/7
Avkjørselsplan - situasjonsplan	D-02	11.08.2015	75/3
Landskapsplan - takhage	L_02	08.09.2017	77/2
Avkjørselsplan og stigningsprofil	A750-001	22.09.2017	85/2
Avkjørselsplan - situasjonsplan - krysset Nylandsveien x Operagata	D-03	23.08.2017	87/2
Plan situasjon	A100-S00	06.12.2017	100/3
Snitt 2-2	A200-102	06.12.2017	100/5
Snitt 3-3	A200-103	06.12.2017	100/6
Snitt 4-4	A200-104	06.12.2017	100/7
Snitt 5-5	A200-105	06.12.2017	100/8
Fasade mot nord	A300-001	06.12.2017	100/9
Fasade mot vest	A300-002	06.12.2017	100/10
Fasade mot syd	A300-003	06.12.2017	100/11
Fasade mot øst	A300-004	06.12.2017	100/12
Areal grønne tak	A600-009	06.12.2017	100/13
Plan 2. etasje	A100-020 rev. D1	15.12.2017	103/9
Materialer fasade hotell	A700-008	31.01.2018	120/2
Plan 3. etasje	A100-030 rev. D1	13.03.2018	126/3
Plan 4. etasje	A100-040 rev. D1	13.03.2018	126/4
Plan 5. etasje	A100-050 rev.	13.03.2018	126/5

Byrådsavdeling for finans
Oslo kommune

Besøksadresse:
Rådhuset, Oslo
Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org. Nr.:
oslo.kommune.no

	D1		
Plan 6. etasje	A100-060 rev. D1	13.03.2018	126/6
Plan 7. etasje	A100-070 rev. D1	13.03.2018	126/7
Plan 8. etasje	A100-080 rev. D1	13.03.2018	126/8
Plan 9. etasje	A100-090 rev. D1	13.03.2018	126/9
Plan tak	A100-T00 rev. D1	13.03.2018	126/10
Plan 1. etasje	A100-010 rev. D1	05.06.2018	137/2
Oversikt - plan 1	A730-012	24.09.2018	142/5
Oversiktsplan - 0162 Ditt Apotek	A730-013	24.09.2018	143/5
Utomhusplan takterrasse	L100-1001	03.10.2018	146/6
Fasade mot nord - gårdsrom	A350-002	06.11.2018	146/7
Fasade mot øst	A350-003	06.07.2018	146/8
Fasade mot øst - gårdsrom	A350-004	06.11.2018	146/9
Fasade mot sør	04 A350-005	05.11.2018	146/10
Fasade mot vest	A350-007	05.11.2018	146/11
Fasade mot vest - gårdsrom	A350-008	06.07.2018	146/12
Plantekasser	L500-1002	02.07.2018	146/13
Pergola	L500-1003	02.07.2018	146/14
Spilevegg	L500-1004	02.07.2018	146/15

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Tiltaksplanen er innsendt, revidert og godkjent i saksnummer 201508661. Godkjenningsvedtak datert 03.09.2015 ligger i denne saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Klagen sendes Oslo kommune v/byrådsavdeling for finans (postmottak@byr.oslo.kommune.no), med kopi til Plan- og bygningsetaten (postmottak@pbe.oslo.kommune.no). Se kommunens nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-plan-eiendoms-og-byggesaker/

Med vennlig hilsen

Arild Sundberg
Setteetatsdirektør for
Plan- og bygningsetaten

Godkjent elektronisk

Kopi til: B1 Tomtebrygga AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Plan- og bygningsetaten,



PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGSNR:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARK:
B1 Tomtebrygga	Oversikt Plan 05	Detaljprosjekt	A100-050	13.03.2018	1 : 200	TW / LH	D1	12.10.2017	A3

ARKITEKT lpo arkitekter TEGNEMEKLER HAV EIENDOM ENTREPRENØR SKANSKA

Kartverket

...NDOMSMEGLING AS
...MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0019/23
Vår referanse: 3072447/20483722
Bestilling: C3 2023-01-26 (5) 7

Dato
26.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
179223	200	12.2.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	207	458	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

1.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11.01.2019

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo kommune	Plan og bygningsetaten, Pb 364 Sentrum, 0102 Oslo	ENA KAZNIAR 48025380

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Haavind AS v/ advokat Kittil Bergan	986 420 177	k.bergan@haavind.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
BYGDØY ALLÉ 2	364	OSLO	95810227

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	207	458	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
	B1 Tomtebrygga AS	4541/6057
	B1 Bolig AS	4548/18171 *

*EH ← Samtykke av 07.12.18

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	130	B	13	B	110	B	25	B	48		37	B	66	B *	49	B	66	
2	B	110		14	B	70	B	26	B	75	B	38	B	104	B	50	B	104	
3	B	130	B	15	B	149	B	27	B	74	B	39	B	41		51	B	41	
4	B	110	B	16	B	48		28	B	48		40	B	66	B	52	B	66	
5	B	130	B	17	B	75	B	29	B	85	B	41	B	104	B	53	B	104	B
6	B	110	B	18	B	74	B	30	B	74	B	42	B	41		54	B	107	B
7	B	130	B	19	B	48		31	B	48		43	B	66		55	N	12435	B
8	B	110	B	20	B	75	B	32	B	85	B	44	B	104	B	56	N	241	
9	B	94	B	21	B	74	B	33	B	74	B	45	B	41		57	N	223	
10	B	110	B	22	B	48		34	B	136	B	46	B	66		58	N	107	
11	B	69		23	B	75		35	B	78	B	47	B	104	B	59	N	199	B
12	B	94	B	24	B	74		36	B	41		48	B	41		60			

*Eftr samtykke av 14.12.18.

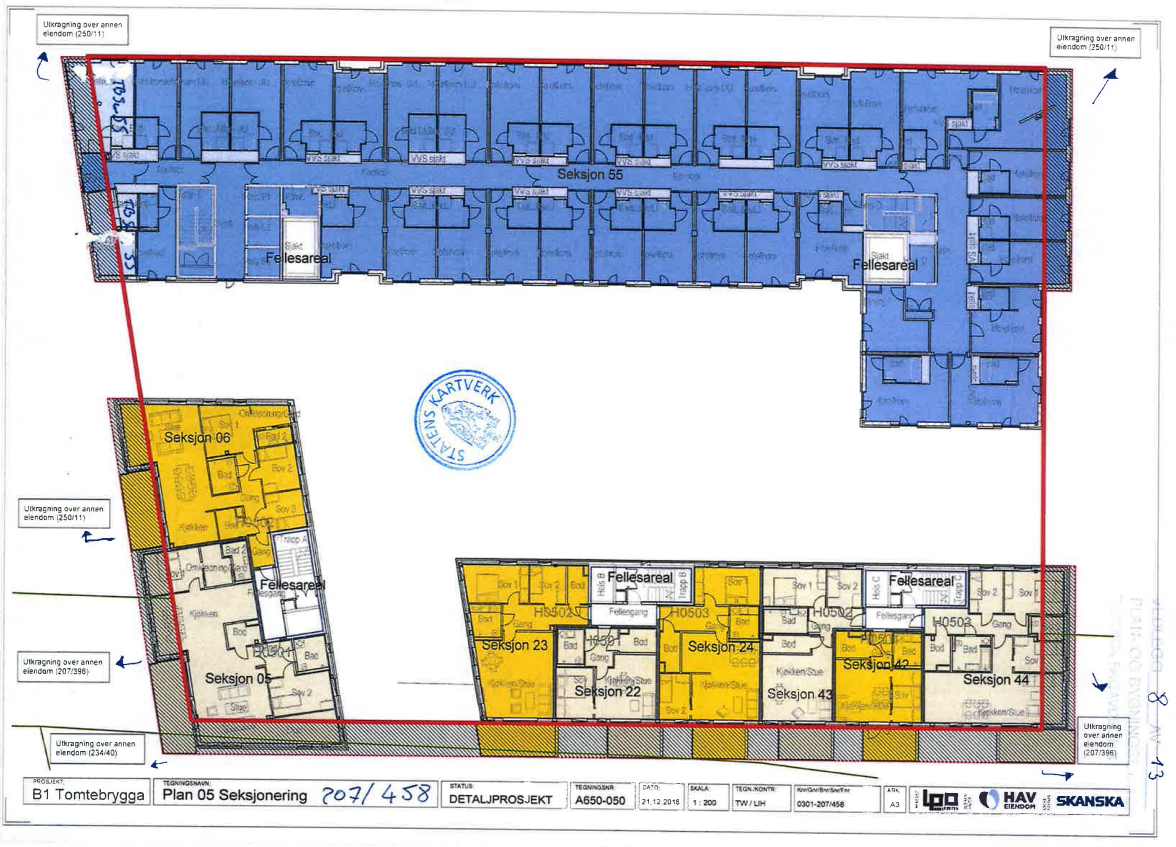
Sum tellere: 17 650 | Nevner = 17 650

Dato 15.9.2018 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


VEDLEGG 2 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT: B1 Tomtebrygga
TEGNINGSNAVN: Plan U2 Seksjonering 207/458
STATUS: DETALJPROSJEKT
TEGNNR/DIR: A650-U20
DATO: 21.12.2018
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR.: TW / LH
Kent.Gen.Bet.Nr: 0301-2077458
A3/A4: A3
SKANSKA
HAV EIENDOM
Seksjon 55
Hovedtrapp
Fellesareal
Teknisk VVS
Lager
Lager næring
Verksted
Tørrlager
Fryserom
Kjøleanlegg
Arkiv
Lager hotell
Sykkel parkering
Trapp C
Trapp B
Trapp A
Heis 1
Heis 2
Heis 3
Heis 4
Bod
Slukk
Ventilasjon
Kjøkken
Kjøleanlegg
TB Snr 55
TB Snr 54
TB Snr 15
TB Snr 23
TB Snr 14
TB Snr 34
TB Snr 13
TB Snr 7
TB Snr 3
TB Snr 4
TB Snr 32
TB Snr 26
TB Snr 30
TB Snr 1
TB Snr 35
TB Snr 47
TB Snr 40
TB Snr 18
TB Snr 21
TB Snr 27
TB Snr 33
TB Snr 5
TB Snr 6
TB Snr 9
TB Snr 12
TB Snr 10
TB Snr 17
TB Snr 20
TB Snr 53
TB Snr 44
TB Snr 41
TB Snr 38
STATENS KARTVERK


3 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT: B1 Tomtebrygga
TEGNINGSNAVN: Plan U1 Seksjonering 207/458
STATUS: DETALJPROSJEKT
TEGNNR/DIR: A650-U10
DATO: 21.12.2018
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR.: TW / LH
Kent.Gen.Bet.Nr: 0301-2077458
A3/A4: A3
SKANSKA
HAV EIENDOM
Seksjon 59
Seksjon 55
Hovedtrapp
Fellesareal
Teknisk VVS
Lager
Kontor
Garderobe
Ventilasjon
Sykkel parkering
Trapp A
Trapp B
Heis 1
Heis 2
Heis 3
Heis 4
Bod
Gang
Sluse
TB Snr 55
TB Snr 59
TB Snr 56
TB Snr 57
TB Snr 58
STATENS KARTVERK


Utkragning over annen eiendom (250/11)
Utkragning over annen eiendom (250/11)
Seksjon 55
Fellesareal
Fellesareal
Seksjon 06
Utkragning over annen eiendom (250/11)
Fellesareal
Kjøkken
Seksjon 05
Utkragning over annen eiendom (207/396)
Utkragning over annen eiendom (234/40)
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
Seksjon 23
Seksjon 22
Seksjon 24
Seksjon 43
Seksjon 42
Seksjon 44
Utkragning over annen eiendom (207/396)
PROSJEKT: B1 Tomtebrygga
TEGNINGSNAVN: Plan 05 Seksjonering 207/458
STATUS: DETALJPROSJEKT
TEGNINGSNR: A650-050
DATO: 21.12.2018
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR: TW / LIH
Knr/Gnr/Bnr/Snr/Fnr: 0301-207/458
ARK: A3
SKANSKA

V E D T E K T E R

for

OPERAGATA

SAMEIE

Versjon 3 - Vedtatt på ordinært årsmøte den 30.06.2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Operagata Sameie (**Sameiet**). Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen og eiendommen gnr. 207, bnr. 458 i Oslo kommune (heretter **Eiendommen**) ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som Eiendommen er oppdelt i. Sameiet består totalt av 59 seksjoner, hvorav 5 næringsseksjoner (4 seksjoner med hotell – og næringsvirksomhet og 1 parkeringsseksjon) og 54 boligseksjoner.

Sameiet er et kombinert sameie med næring i de to første etasjene og to blokker over dette hvor det skal være boliger i den ene blokken og hotell i den andre. Sameiet har også en kjeller med parkeringsarealer, adkomstarealer, sportsboder, sykkelparkering, og tekniske rom (Kjelleren). Parkeringsplassene, kjøre – og adkomstareal, bommer, dører og tekniske anlegg eksklusiv port i fasade tilknyttet parkeringsplassene omtales her som Garasjeanlegget.

Disse vedtektene legger opp til at næringseksjonene og boligseksjonene skal være mest mulig adskilt og at de skal drifte hver sin del av Sameiet.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA inklusive utkragninger over eiendomsgrensen, men eksklusive terrasser/balkonger, sportsboder og parkeringsplasser. Parkeringsseksjonen inngår ikke i sameierbrøken.

Eiendommen og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av eierseksjonene (hoveddeler inkludert areal i utkragninger og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

Næringsseksjonene (heretter også omtalt som **Næring**) består av en egen blokk, samt i all hovedsak byggets 1. og 2. etasje. Næring sine parkeringsplasser er organisert som en næringsseksjon (Parkeringsseksjonen) i Garasjeanlegget. Næring vil i all hovedsak bestå av hotellrom med tilknyttede funksjoner, herunder lobby/resepsjon, serveringssteder, næringslokaler/butikker, administrasjonslokaler, driftsrom, konferansesal, atkomst og innganger mv.

Boligseksjonene (heretter også omtalt som **Bolig**) vil befinne seg i boligblokken med tilhørende innganger og adkomstarealer. Bolig har også parkeringsplasser som tilleggsdeler, sportsboder, tekniske rom og sykkelparkering i Kjelleren. Bolig har i tillegg et gårdsrom i plan 3 (**Gårdsrommet**) og en takterrasse (**Takterrassen**) som er til Boligs eksklusive bruk.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER EIERSEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved eierskifte avkreves selger av seksjonen et eierskiftegebyr tilsvarende 2 R (rettsgebyr).

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Næring og Bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i punkt 4.3 med vesentlige betydning for den andres eksklusive bruk.

4. BRUKEN AV SEKSJONER OG FELLESAREALER

4.1 Generelt

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin eierseksjon og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes, dog slik at det ikke kan innføres begrensninger eller tiltak som kan være negativt for virksomhetsdriften i Næring. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Eierseksjonene og fellesarealene, herunder utomhusarealene, må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke, med de unntak som følger av punkt 4.3, brukes slik at andre seksjonseiere forhindres fra å bruke disse. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Brannbalkong mot gårdsrom i plan 9 i blokken til Bolig har kun som formål å ivareta krav til rømningsvei ved brann, og skal ikke benyttes til opphold. Det er derfor heller ikke anledning til å plassere eiendeler/utstyr på brannbalkong/svalgang som kan forhindre formålet.

4.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av eierseksjonene i samsvar med vedtektenes punkt 4.1, for eksempel ved begrensning av alminnelig åpningstider for forretningsdrift i Næring, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor Sameiet.

4.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av eiersl. § 25 sjette ledd fastsettes det at Næring skal ha enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Tilsvarende skal Bolig ha enerett til å bruke andre bestemte deler av fellesarealene. Dette gjelder ikke bruk av felles atkomstveier, inn- og utganger og rømningsvei over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap og/eller allmennheten.

Det er utarbeidet en plantegninger – inntatt som vedlegg til disse vedtektene – som viser hvilke arealer Bolig og Næring disponerer eksklusivt, og hva som disponeres i fellesskap.

Eksklusiv rett til teknisk rom, avfallssug, trapperom, gang, sykkelboder, sportsboder og lager mv. for henholdsvis Bolig og Næring er definert i vedlegg 1 (plan 01), vedlegg 2 (U1) og vedlegg 3 (U2). I tillegg er Gårdsrommet og Takterrassen til Boligs eksklusive bruk. Uavhengig av om det er gitt rett til eksklusiv bruk, har Bolig og Næring rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer.

4.4 Skilting

Med hjemmel i eiersl. § 25 sjette ledd har Næring rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger.

4.5 Parkering

Næring har 29 parkeringsplasser og Bolig 34 parkeringsplasser i Garasjeanlegget. Parkeringsplassene tilhørende Næring ligger i Parkeringsseksjonen med tilhørende tilleggsdeler. Parkeringsplassene tilhørende Bolig er tillagt den enkelte eierseksjon som tilleggsdel.

Garasjeanlegget er med unntak for parkeringsplassene seksjonert som fellesareal.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (**HC-plasser**). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte, og det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige seksjonseiere.

Det er montert el-opplegg for lading av el-biler som tilvalg fra da Sameiet ble etablert og solgt/leid ut for første gang. Ved ettermontering av ladere skal det benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

For senere montering av ladeanlegg må det også søkes styret om samtykke, og samtykke forutsetter at Eiendommens el-anlegg tåler senere etableringer. Seksjonseieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

4.6 Felles adkomst over naboeiendom, felles avkjørsel med naboeiendom og rett til adkomst over fortau, sykkelfelt og annen veggrunn.

Sameiet har sammen med naboeiendommen gnr. 234, bnr. 127 felles avkjørsel og adkomst fra Nylandsveien med tilhørende kostnadsansvar for Sameiet. Allmennheten har rett til fri ferdsel over avkjørselen i henhold til reguleringsplanen for området.

4.7 Ansvar for gatevarme/snøsmelteanlegg og Sameiets utkragninger

Det er etablert et gatevarme/snøsmelteanlegg langs/utenfor Sameiets fasader, samt i tilknytning til Sameiets inngangspartier.

Sameiet er som grunneier forpliktet ihht avtale med Statens vegvesen av 26. juni 2013 (Avtale om opparbeidelse av fortau langs Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5`s gate) til å dekke utgifter til drift og vedlikehold av gatevarmeanlegget som er etablert i fortauet mot Dr. Eufemiasgate, med de begrensninger som følger av tilleggsavtale av 8.mai 2019.

Sameiet har utkragninger som henger ut over eiendom tilhørende Oslo kommune. Det er i den sammenheng inngått en bruksrettsavtale som angir hvilke rettigheter og forpliktelser Sameiet har ovenfor kommunen som hjemmelshaver.

4.8 Rett til tilgang til seksjoner for ettersyn og vedlikehold av heis

Styret ved heisleverandør/servicepersonell har rett på tilgang til seksjon 15 og 54 for nødvendig tilgang for ettersyn og vedlikehold av heis, samt ved evakuering. Et vaktselskap skal alltid være tilstede ved slikt ettersyn/vedlikehold. Beboer skal kontaktes i forkant med mindre situasjonen er akutt.

5. VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av sin eierseksjon, herunder innvendige flater på balkonger og terrasser, samt tilleggsdeler som er tillagt eierseksjonen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor eierseksjonens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre

fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre eierseksjoner. Videre har seksjonseieren et ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i sin eierseksjon. Seksjonseieren har også plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre eierseksjoner, eller ulemper for andre seksjonseiere. De enkelte seksjonseierne er også forpliktet som ledd i sitt vedlikeholdsansvar til å holde sine private balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader, etc.

Alt vedlikehold av Eiendommen og andre fellesarealer og – anlegg, som ikke eksklusivt brukes av Næring eller Bolig påhviler seksjonseierne i fellesskap (Sameiet).

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i medhold av punkt 4.3 vedlikeholdes av de seksjonseierne som har eksklusiv råderett med følgende presiseringer:

1. Bolig og Næring har ansvaret for fasadene, terrassene/balkongene og taket/terrassene på hver sin blokk. Ansvaret omfatter også utskiftning av slikt som fasader, membran og sluk, og gjelder uansett om taket/terrassen er tilleggsdeler til eierseksjonene.
2. Bolig har videre vedlikeholdsansvaret for dekket ned til membranen og installasjoner på Gårdsrommet i plan 3, mens vedlikehold og utskiftning av slikt som membran og sluk på Gårdsrommet anses som et felles ansvar for hele Sameiet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte eierseksjon eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a-konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på eierseksjonene etter det system som er angitt i punkt 6.1 – 6.7 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte eierseksjoners

nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter sameiebrøk.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjonene og fellesareal som det er gitt eksklusiv bruksrett til i medhold av pkt. 2 og 4.3 ovenfor. Parkeringsseksjonen er kun ansvarlig for kostnadene omtalt i pkt. 6.4.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjonene og fellesareal som det er gitt eksklusiv bruksrett til i medhold av pkt. 2 og 4.3 ovenfor.

6.1 Eierne av Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, tak, membrandekker, sluk, vinduer og dører i Næringsdelen
- Vedlikehold og drift av heiser og atkomstarealer og andre utomhusarealer som bare betjener Næringsdelen, herunder fortau langs Nærings fasade mot Dronning Eufemias gate.
- Vaktmestertjenester i Næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra Næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i Næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener Næringsdelen, herunder fasade- og vindusvask av hotellblokken, samt 1. og 2. etasje.
- Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i Næringsdelen, herunder sikkerhetstiltak, vaktselskap, krav til universell utforming med mer.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. i Næringsdelen
- Vedlikehold og drift av terrassene i hotellblokken.
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som utelukkende kan henføres til Næringdelen.
- Styrehonorar til representanter relatert til Næringsdelen.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til Næring, eller kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten i Næring, betales fullt ut av denne.

6.2 Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligdelen.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, tak, membrandekker, sluk, vinduer og dører i Boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener Boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i og til Boligdelen.
- Vaktmestertjenester i Boligdelen.
- Håndtering av avfall fra Boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i Boligdelen.
- Arealer hvor Bolig har eksklusiv bruksrett, herunder vedlikehold og drift av felles takterrasser – Takterrassen og Gårdsrommet.
- Abonnement til eventuelt vaktselskap som kun betjener Bolig.
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som kan henføres til Boligdelen.
- Styrehonorar til representanter relatert til Boligdelen.

Mellom Boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene med unntak av de kostnader som fremkommer i punkt 6.3.

6.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom Boligseksjonene:

- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. for Boligdelen.

6.4 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonene

- Internt mellom Bolig og Parkeringsseksjonen fordeles kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget med lik del på hver garasjeplass.
- Eventuelle særkostnader tilknyttet Garasjeanlegget – foranlediget av driften i Næring eller Bolig – må dekkes særskilt av den eller de aktuelle seksjonene.
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader deles likt mellom seksjonseierne med mindre det dreier seg om en særskilt kostnad som kan henføres til en eller flere spesifikke seksjonseiere jfr. pkt. 6.1 og 6.2 over.

6.5 Målbart forbruk

For forbruk, for eksempel av vann, fjernvarme og strøm, hvor det etableres målere betaler

seksjonseierne for eget måleravlest forbruk. Dersom det ikke er installert måler, fordeles Bolig sin andel av forbruket i samme forhold som sameiebrøkene til den enkelte boligseksjon.

6.6 Særlige tiltak

Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Eier av en seksjon som rammes av skadedyr som utløser bekjempelse i regi av sameiets forsikringsselskap, hefter for kostnadene ved egenandel.

6.7 Øvrige forhold – sameierbrøk

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle eierseksjonene etter sameiebrøk. Som eksempel på kostnader som fordeles etter sameiebrøk nevnes:

- Drift og vedlikehold av fellesarealer, felles funksjoner og felles tekniske anlegg mv som betjener både Næring og Bolig. Næring sørger for å kontrahere personell som ivaretar disse forholdene.
- Port til Kjelleren og øvrig drift av arealer som ikke faller inn under det som er definert som Garasjeanlegget
- Utskiftning av konstruksjonselementer i tilknytning Gårdsrommet, herunder membran og sluk
- Byggforsikring, dog slik at Næring og/eller Bolig må betale særskilte forsikringskostnader som er foranlediget av sin virksomhet.
- Kommunale avgifter, dog slik at Næring og/eller Bolig må betale særskilte kommunale avgifter som er direkte foranlediget av sin virksomhet og som ikke dekkes av punkt 6.1.
- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under punkt 5 nr. 1 og nr 2, punkt 6.1 og 6.2.
- Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punkt 6.1 og 6.2, jf. punkt 4.3.
- Kostnader til snøbrøyting, gatevarmeanlegg, og annet vedlikehold av atkomstarealer som ikke er dekket under punkt 6.1 og 6.2, jf. punkt 4.3.

- Kontingent/avgift/vedlikeholdskostnad til felles atkomstvei over naboeiendommene, samt felles avkjørsel jfr. punkt 4.6.

7. ANSVARET UTAD

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i eierseksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. ÅRSMØTET

9.1 Berammelse og innkalling

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker eierseksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan uttale seg hvis årsmøtet med vanlig flertall gir tillatelse.

9.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved årsmøtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøk, med mindre annet er bestemt i disse vedtektene.

Ved avstemming i saker som bare angår Bolig, har bare Bolig stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemming i saker som bare gjelder Næring, har bare Næring stemmerett og hver næringsseksjon stemmer etter sin brøk.

Dersom det er tvil om en sak bare angår Næring eller bare Bolig avgjøres dette av styret i Sameiet.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller Eiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold krever tilslutning fra Næring for å være gyldig.

Det kreves også tilslutning fra Næring for vedtak som berører Næring sin forretningsdrift – og vilkår, herunder parkeringsretningslinjer og drift/organisering av garasjeanlegget.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) omgjøring av fellesarealer til nye eierseksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,

b) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) samtykke til endring av formål for en eller flere eierseksjoner fra boligformål til annet formål eller omvendt,

e) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis slike bomiljøtiltak 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtektene,

b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over eierseksjonen,

c) Endring av punkt 4.3 om fordeling av fellesareal.

d) Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 6

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

9.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se punkt 10.2.

10. STYRET

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 4 medlemmer og 2 varamedlem. Styrets leder velges særskilt blant disse. Det skal fortrinnsvis være 2 medlemmer fra Næring og 2 medlemmer fra Bolig.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Det må være minst ett styremedlem fra hhv. Bolig og Næring tilstede, jf. punkt 10.2 første avsnitt.

Avstemmingen skal følge avstemmingsreglene i punkt 9.4 hvor styremedlemmer fra Bolig skal avgjøre saker som kun gjelder Bolig, og Næring saker som kun gjelder Næring.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

11. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eiersl. § 60 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Å begrense bruksrettigheten etter punkt 4.3 uten samtykke fra Bolig eller Næring vil være i strid med mindretallsvernet.

12. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. MISLIGHOLD

14.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

15. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes skriftlig til styret og forretningsfører for registrering. Det samme gjelder ny seksjonseiers/ leietakers navn og kontaktinformasjon.

16. KAMERAOVERVÅKING AV FELLESAREALER

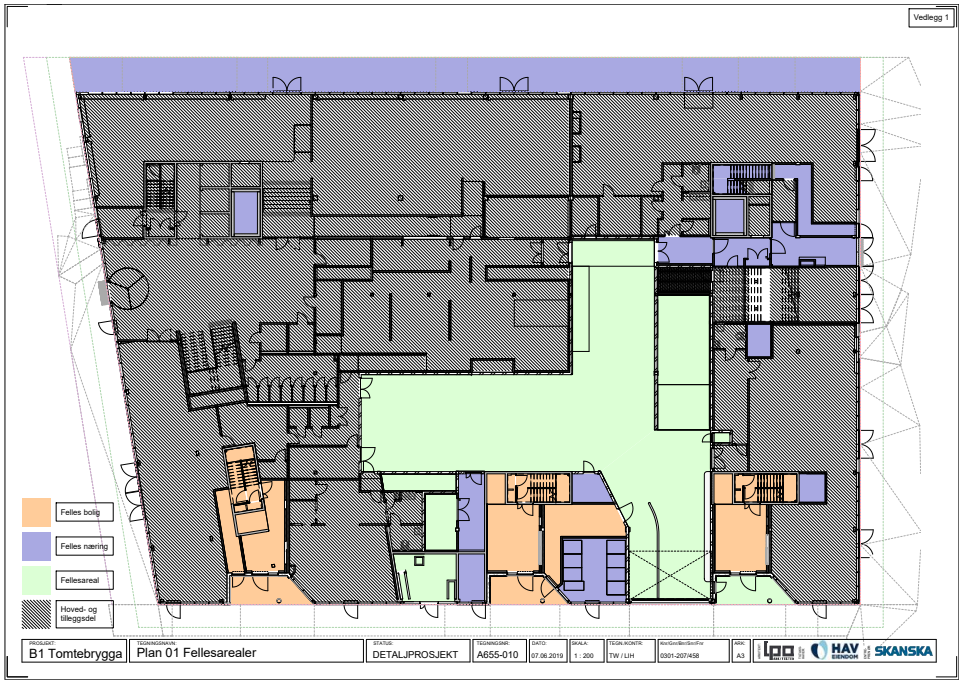
Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av Sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

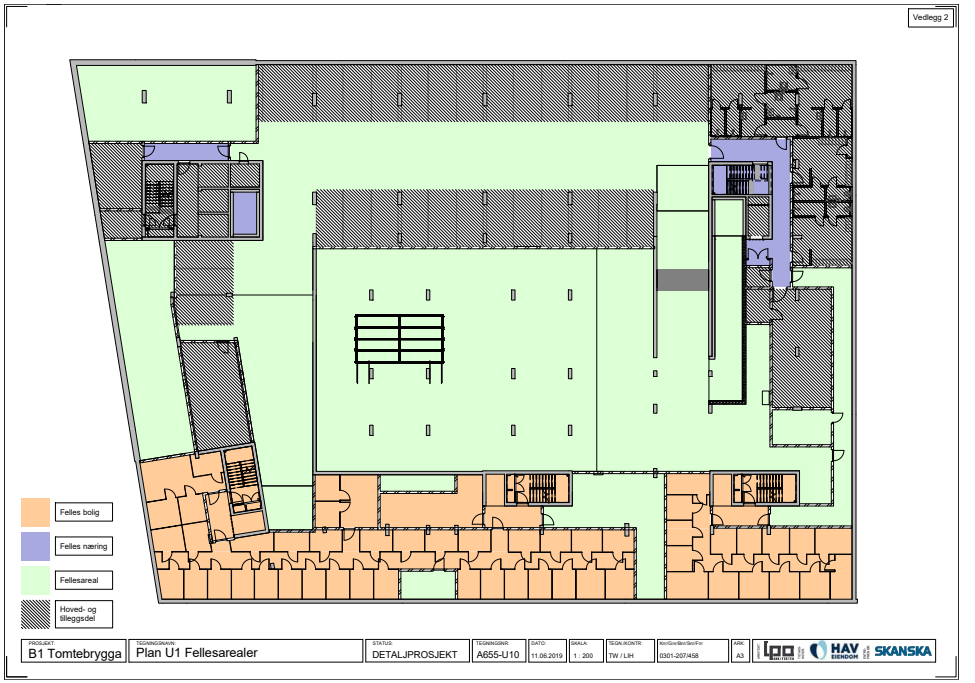
Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

17. GENERELLE PLIKTER

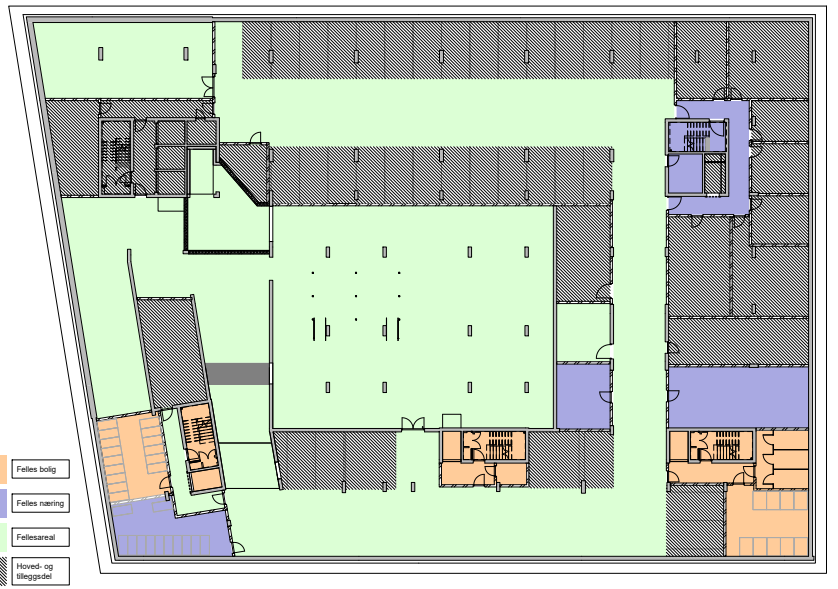
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

ooOoo


Vedlegg 1
Felles bolig
Felles næring
Fellesareal
Hoved- og tilleggsdel
PROSJEKT
B1 Tomtebrygga
TEGNINGSNAVN
Plan 01 Fellesarealer
STATUS
DETALJPROSJEKT
TEGNINGSNR.
A655-010
DATO
07.06.2019
SKALA
1 : 200
TEGN./KONTR.
TW / LIH
Kon/Gno/Ben/Sen/Fnr
0301-207/458
ARK
A3
HAV EIENDOM
SKANSKA


Vedlegg 2
Felles bolig
Felles næring
Fellesareal
Hoved- og tilleggsdel
PROSJEKT
B1 Tomtebrygga
TEGNINGSNAVN
Plan U1 Fellesarealer
STATUS
DETALJPROSJEKT
TEGNINGSNR.
A655-U10
DATO
11.06.2019
SKALA
1 : 200
TEGN./KONTR.
TW / LIH
Kon/Gno/Ben/Sen/Fnr
0301-207/458
ARK
A3
HAV EIENDOM
SKANSKA

Vedlegg 3



PROSJEKT	TEGNINGSNAVN	STATUS	TEGNINGSNR.	DATO	SKALA	TEGN./KONTR.	Kon/Gnr/Bnr/Snr/Fnr	ARK.
B1 Tomtebrygga	Plan U2 Fellesarealer	DETALJPROSJEKT	A655-U20	11.06.2019	1 : 200	TW / LIH	0301-207/458	A3

HAV EIENDOM SKANSKA

Husordensregler

Regler for boligseksjonene i Operagata sameie

1 INNLEDNING

1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.

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

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

1.4 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i leilighet.

2 FELLESAREAL

2.1 Det er forbudt å røyke på innvendige og utvendige fellesarealer, garasjen og utenfor hovedinnganger. Det er ikke tillatt kaste sigaretter utenfor balkonger.

2.2 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.3 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne i søppelrommet.

2.4 Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget.

2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.

2.6 Vask og reparasjoner av sykler, biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.

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

2.9 Matsøl ol. fra søppelposer ol. som tilgriser fellesarealer og heis må vaskes bort uten opphold.

3 LEILIGHETER

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

3.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

3.3 Fettfilter til avtrekksviften på kjøkkenet bør minimum vaskes 2 ganger pr. år.

3.4 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr. år.

Rev. dato 30.06.2021

4 BALKONGER

4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende er ikke tillatt.

4.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.

4.3 Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

4.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, foliering av glass eller lignende. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.

4.6 Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.

5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Dette gjelder også trapperom med heiser, bodarealer og garasjen. Det er best om områdene i bakhagen som er beregnet til lek og utfoldelse for barn blir benyttet.

5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.4 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid.

5.5 Beboerne plikter å verne om vegetasjon i felles utearealer.

5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

6 KRAV OM KILDESORTERING

6.1 Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene:

6.2 For plastavfall brukes de blå posene og for matavfall benyttes de grønne posene fra Oslo kommune. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.

6.3 Holsholdningsavfall, plastemballasje og matavfalll skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.

6.4 Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer og det er ønskelig at esker deles opp for tilpasning til container.

6.5 Glass- og metallemballasje skal kastes i egen container. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Sørenga minigjenbruksstasjon.

6.6 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

7 SKILT OG OPPSLAG

7.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

7.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

8 BREDBÅND

8.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV og IP-telefoni. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av Homenet.

8.2 Det er ikke tillat å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens fellesareal.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

Rev. dato 30.06.2021

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

11.3 Hensetting av løse gjenstander i garasjeanlegg inklusive privat p-plass er ikke tillatt.

12 TRYGGHET

12.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

12.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til enhver tid er låst.

12.3 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller via hovedinngangsdører

13 MELDEPLIKT

13.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

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

Deres ref.: 14-0798/24 . Vår ref.: 7964-1-44 Dato: 06.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Operagata Sameie
Organisasjonsnr:	923173471
Seksjonseier:	Loe, Truls
Medeier:	Loe, Liv Omdalsmoen
Leilighetsnummer:	44
Adresse:	Operagata 24, 0194 OSLO
Seksjonsnummer:	44
Gnr.	207
Bnr.	458

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2311750.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Boligseksjoner som har kjøpt p-plass har dette sekjonert som tilleggsdel til sin seksjon, og faktureres hver måned som egen kategori på felleskostnadene.
- Boligselskapet har ikke husordensregler.
- Sameiet krever inn eierskiftebyr tilsvarende 2R av selger - vedtatt på årsmøte 30.06.21.
- Forretningsfører fakturerer ut på vegne av styret.
- Saksbehandler hos Eierskifte fakturerer ut gebyret til selger ved eierskifte.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester.
- OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.
- Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp.
- Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.
- Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider: http://www.techem.no.
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59, kl. 09.00–14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 719,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	1 248,00	
Felleskost likt	542,00	
Fiberaksess	49,00	
Garasje	200,00	200,00 fra 01.03.2025
Felleskost brøk	4 680,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	566,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	2 256,-
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 Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjetil Hogne Krutnes, e-post: operagata@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: operagata@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7964
Operagata Sameie

Velkommen til årsmøte i Operagata Sameie

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:
11. juni 2024 kl. 18:00, Hammersborg Torg 1 - OBOS hovedkontor.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Operagata Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

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 årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap, samt at årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7964 Operagata sameie - innkalling (2024-06-03).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Representantene fra næring vil ikke kreve styrehonorar. Honorar for boligrepresentanene dekkes derfor av boligseksjonene. Forslag til styrehonorar er kr 205 000 som deles likt mellom styremedlemmene for bolig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrehonoraret for boligseksjonenes styremedlemmer

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Oddgeir Hovden

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Hogne Krutnes	Frognerveien 1 B
Styremedlem	Oddgeir Hovden	Operagata 24
Styremedlem	Gustav Aas Rye	Bjørnefjellet 13
Styremedlem	Tom Robert Sletta	Operagata 16
Varamedlem	Liz-Heidi Leonhardsen	Idrettsveien 18 B
Varamedlem	Morten Madsen	Operagata 16

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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 Operagata Sameie
Sameiet består av 59 seksjoner.
Operagata Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 923173471, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
207 458

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

Operagata Sameie 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 BDO AS.

Styrets arbeid
Vi har nå lagt bak oss det femte driftsåret for Operagata sameie. Vedtakene fra sist årsmøte har blitt gjennomført. I starten av 2024 har næringsdelen av sameiet byttet leverandør til Newsec for drift og forvaltning for næringsdelen av sameiet, samt de felles tekniske anlegg som næringsdelen drifter på vegne av boligdelen av sameiet.
Representant fra Newsec ble valgt inn i styret på ekstraordinært årsmøte den 29. januar.
Overgang fra tidligere leverandør har gått smidig. Ellers styret hatt fokus på å følge opp reklamasjoner og gjennomføre hensiktsmessige kontrollhandlinger før garantitiden løper

ut. Samarbeidet mellom bolig og næringsdelen av sameiet fungerer godt. I alt er det mye godt arbeid som er gjort og vi håper på et fortsatt produktivt år videre i 2024.

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.

Kommentar til budsjettavvik
Driftsinntektene i 2023 var kr 5 213 699 mot budsjett kr 5 379 463. For boligdelen av sameiet var driftsinntektene kr 19 534 mer enn budsjettert. For næringsdelen av sameiet var driftsinntektene kr 185 298 lavere enn budsjettert.

Driftskostnadene i 2023 var kr 4 451 131 mot budsjett kr 4 750 542. Avvikene skyldes i hovedsak lavere strømkostnader som ble kr 241 716 mindre enn budsjettert. Budsjettet for 2023 tok utgangspunkt i en videreføring av prisnivået fra 2022.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 810 170 og det foreslås at årets resultat overføres til egenkapital. Boligdelen av sameiet har et overskudd på kr 292 129, mens næringsdelen av sameiet har et overskudd på kr 518 041. I budsjettet for 2023 var det forutsatt et overskudd fra næring på kr 604 625 for å utligne akkumulert underskudd fra tidligere år. Differansen på kr. 86 584 vil bli dekket inn ved ekstra innbetaling fra næring i 2024 og er hensyntatt i budsjett for 2024.

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 932 088.

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.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 339 740 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Budsjettet er basert på vann og renovasjonsgebyr for første termin. Total for 2024 innebærer en økning på 17 % for kommunale avgifter.

Energikostnader
Energikostnadene er budsjettert noe lavere enn i budsjettet for 2023. Samtidig er det tatt høyde for en potensiell prisøkning til vinteren.

Forsikring
Forsikringspremien for IF vil fra 1. juli 2024 justeres til kr 430 083. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Operagata Sameie.

Lån
Operagata Sameie har ingen lån.

Felleskostnader
Næring har tatt høyde for justering av felleskostnadene i budsjettet. Bolig har justert beløp for fibertilknytning med kr. 9 per seksjon per måned. Øvrige felleskostnader er uendret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

OPERAGATA SAMEIE
ORG.NR. 923 173 471, KUNDENR. 7964

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 520 940	4 344 876	5 358 463	5 018 898
Ladeinntekter EL-bil		47 455	0	0	50 000
Andre inntekter	3	645 304	7 080	21 000	11 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 213 699**	**4 351 956**	**5 379 463**	**5 079 898**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-26 085	-27 495	-28 905
Styrehonorar	5	-195 000	-185 000	-195 000	-205 000
Avskrivninger	12	-100 806	-61 237	-109 902	-112 902
Revisjonshonorar	6	-11 507	-15 335	-10 340	-12 000
Forretningsførerhonorar		-97 160	-93 410	-96 586	-102 018
Konsulenthonorar	7	-688	-5 411	-75 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 421 496	-1 365 390	-1 391 081	-1 339 740
Forsikringer		-408 195	-361 631	-395 636	-400 419
Kommunale avgifter	9	-1 281 870	-1 111 001	-1 245 354	-1 495 540
Energi/fyring		-403 284	-688 113	-645 000	-610 625
TV-anlegg/bredbånd		-31 668	-30 773	-31 896	-33 491
Andre driftskostnader	10	-471 963	-473 702	-527 252	-541 964
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 451 131**	**-4 417 089**	**-4 750 542**	**-5 032 604**
DRIFTSRESULTAT		**762 568**	**-65 133**	**628 921**	**47 295**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 603	7 759	12 000	90 000
Finanskostnader		0	-113	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**47 603**	**7 646**	**0**	**90 000**
ÅRSRESULTAT		**810 170**	**-57 486**	**640 921**	**137 295**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		810 170	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-57 486		

OPERAGATA SAMEIE
ORG.NR. 923 173 471, KUNDENR. 7964

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	570 008	589 115
SUM ANLEGGSMIDLER		**570 008**	**589 115**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	11 895
Kundefordringer		0	10 245
Forskuddsbetalte kostnader		214 005	194 191
Andre kortsiktige fordringer	13	184 668	20 332
Energiavregning		0	36 619
Driftskonto OBOS-banken		374 946	288 848
Sparekonto OBOS-banken		2 932 001	958 977
SUM OMLØPSMIDLER		**3 705 619**	**1 521 108**
SUM EIENDELER		**4 275 627**	**2 110 222**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 502 096	691 926
SUM EGENKAPITAL		**1 502 096**	**691 926**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 441	29 775
Leverandørgjeld		1 133 134	824 233
Påløpte kostnader		0	80 098
Energiavregning	14	1 592 956	0
Annen kortsiktig gjeld		0	484 191
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 773 531**	**1 418 297**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 275 627**	**2 110 222**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Operagata Sameie

Kjetil Hogne Krutnes
Oddgeir Hovden
Gustav Aas Rye
Tom Robert Sletta

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

Bolig:	
Felleskostnader brøk	2 400 300
Felleskostnader likt	186 624
Garasje	84 000
Fiber	25 920
Næring:	
Felleskostnader brøk	1 794 816
Felleskostnader likt	17 280
Parkering	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 520 940**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Eierskiftegebyrer	12 430
Regnskapskorrigeringer	9
Nøkler	3 240
Skanska	25 000
Innbetaling av akkumulert underskudd fra næring	604 625
SUM ANDRE INNTEKTER	**645 304**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 495**

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 195 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 507.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-688**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-366 801
Drift/vedlikehold VVS	-278 088
Drift/vedlikehold elektro	-73 952
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-159 137
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-246 989
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-93 055
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-118 580
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 421 496**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 039 919
Renovasjonsavgift	-241 951
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 281 870**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Driftsmateriell	-1 500
Vaktmestertjenester	-193 202
Vakthold	-42 164
Renhold ved firmaer	-191 293

Andre fremmede tjenester	-819
Andre kontorkostnader	-36 543
Telefon, annet	-807
Bank- og kortgebyr	-3 135
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-471 963**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 938
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 024
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	598
Andre renteinntekter	43
SUM FINANSINNTEKTER	**47 603**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeport		
Tilgang 2021	96 620	
Avskrevet tidligere	-19 324	
Avskrevet i år	-9 662	
		67 634
Kajakk		
Tilgang 2021	31 991	
Avskrevet tidligere	-12 796	
Avskrevet i år	-6 398	
		12 797
Kamera		
Tilgang 2021	101 056	
Avskrevet tidligere	-20 210	
Avskrevet i år	-10 105	
		70 741
Møbler		
Tilgang 2021	21 072	
Tilgang 2022	197 263	
Avskrevet tidligere	-11 716	
Avskrevet i år	-43 667	
		162 952
Sikringstiltak adgang		
Tilgang 2021	113 397	
Tilgang 2022	109 584	
Tilgang 2023	81 699	
Avskrevet tidligere	-33 638	
Avskrevet i år	-25 702	
		245 340
Treningsutstyr		
Tilgang 2021	26 360	
Avskrevet tidligere	-10 544	
Avskrevet i år	-5 272	
		10 544

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**570 008**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-100 806**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Eierskiftegebyrer	9 944
El-bil	47 455
Forsikring, restoppgjør etter skade på garasjeport	56 553
Uoppgjort fra Techem avregning	10 829
Statens vegvesen	59 887
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**184 668**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 761 520
SUM INNTEKTER	**-3 761 520**

KOSTNADER

Techem	43 558
Fjernvarme	2 125 006
SUM KOSTNADER	**2 168 564**
SUM ENERGIAVREGNING	**-1 592 956**

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.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2311750. 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.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i OPERAGATA SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OPERAGATA SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å

Penneo Dokumentnøkkel: 7PAPN-5QKMM-QPWKS-DWIID-3MBQV-P5E8V

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7PAPN-5QKMM-QPWKS-DWIID-3MBQV-I9E8V

Protokoll til årsmøte 2024 for Operagata Sameie

Organisasjonsnummer: 923173471
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Hammersborg Torg 1 - OBOS hovedkontor.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres pr

Forslag til vedtak:
Kjetil Hogne Krutnes foreslås som møteleder.
Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Ajay Paul Singh er foreslått som protokollfører og Oddgeir Hovden som protokollvitne.
Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap, samt at årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Representantene fra næring vil ikke kreve styrehonorar. Honorar for boligrepresentanene dekkes derfor av boligseksjonene. Forslag til styrehonorar er kr 205 000 som deles likt mellom styremedlemmene for bolig.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner styrehonoraret for boligseksjonenes styremedlemmer på 205 000 kr.
Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Oddgeir Hovden

Følgende stilte til valg:
Oddgeir Hovden

Møteleder: Kjetil Hogne Krutnes /S/
Protokollfører: Ajay Paul Singh /S/
Protokollvitne: Oddgeir Hovden /S/

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.
- Uterealets 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, kjørearealog parkeringsarealer for bil/sykler og renovasjonsarealer medregnes ikke i uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå. Uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mars. Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter med unntak av studentboliger. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

3.8 Forretningsformål
Forretningsarealer tillates bare anlagt i 1. og 2. etasje, regnet fra tilsluttende fot-gjengerareal samt i underetasje i felt B1. Forretning i 1. etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning, og ha minimum en inngang pr. virksomhet mot offentlig tilgjengelig areal, dog skal det være minimum 3 innganger pr. fasade jamfør § 3.6 siste kulepunkt. Hver enkelt virksomhet skal ha maksimal størrelse på 400 m^2 BRA, med unntak av én dagligvarebutikk som kan være opp til 2 500 m^2 BRA. Denne skal plasseres i underetasje i felt B1 og skal ha atkomst fra Dronning Eufemias gate.

3.9 Utomhusplan/byggeplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1 : 200 som viser opparbeidelse av de ubebygde delene av angjeldende felt, for uteoppholdsareal på base og terrasser, samt illustrasjoner og redegjørelse for sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer,

sykkelparkering, gangveier, parkering for forflytningshemmede på terreng, samt eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis. Utomhusplan skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Byggeplan skal godkjennes av Bymiljøetaten før igangsettingstillatelse gis.

3.10 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærområdet og tillates lagt på bakkeplan. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: maksimum 0,6 plass pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: maksimum 2 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: maksimum 3 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
- Undervisning, barnehage: maksimum 1 plass pr. 10 årsverk
- Kino/teater: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
- Hotell: maksimum 1 plass pr. 10 rom

For ovennevnte formål skal minimum 5 prosent av plassene avsettes for forflytningshemmede. For forretningsareal i underetasje i felt B1 tillates det utover ovenstående norm etablert 50 plasser i parkeringsanlegg under felt B1/B4. Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til normen ikke overskrides innenfor planområdet.

Sykkelparkering for bebyggelsen skal fortrinnsvis ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer. Det skal avsettes plasser etter følgende norm:

- Boliger: minimum 2 plasser pr. 100 m^2
- Forretninger: minimum 6 plasser pr. 1 000 m^2
- Kontorer: minimum 7 plasser pr. 1 000 m^2
- Bevertning: minimum 2 plasser pr. 10 seter
- Undervisning: minimum 20 plasser pr. 10 årsverk
- Kino, teater: minimum 2 plasser pr. 10 seter.
- Barnehage: minimum 4 plasser pr. 10 årsverk
- Hotell: minimum 2 plasser pr. 10 rom

For ovennevnte formål skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd / under tak, der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

3.12.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning. De til enhver tid gjeldende miljø- og energikrav i TEK gjelder som minimumskrav.

3.12.2 Støy: Støy skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

3.12.3 Overvann: Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for håndtering/ behandling av alt overvann, både takvann,

overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Vann- og avløpsetaten skal godkjenne de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgings-program (OMOP) og til enhver tid gjeldende TEK.

3.12.4 Materialbruk: Materialer skal ha lang levetid og skal kunne gjenvinnes. Det skal brukes materialer og materialsammensetninger som ikke bidrar til sykdomsfremkallende eller sjenerende inneklima. Overflater skal være lite ressurskrevende å vedlikeholde. Treverk skal stamme fra bærekraftig hugst. Treverk fra regnskog skal ikke benyttes.

3.12.5 Fjernvarme, fjernkjøling og produksjonsanlegg for dette: Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget i området. Anlegg og installasjoner for bruk av fossilt brensel som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Byggene skal tilrettelegges for vannbåren kjøling, som muliggjør tilknytning til fjernkjøleanlegg. Energianlegg for vannbåren kjøling og varme skal etableres.

3.12.6 Avfall og massehåndtering: Det stilles krav om etablering av avfallssug for bebyggelse. Anlegget skal godkjennes av Energigjenvinningsetaten. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, konferer S-4099. På alle eiendommer hvor det skal etableres barnehage eller andre områder tiltenkt for barns lekeareal skal det undersøkes for grunnforurensning etter Klif-veileder for undersøkelse av jordforurensning (TA2261 og TA2262).

3.12.7 Forholdet til automatisk fredete kulturminner: Tiltak kan ikke iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Det innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturmyndighetene må deretter vurdere om tillatelse til inngrep etter kulturminneloven kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10.

I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep regnes også pæling. Det kan stilles krav om undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet.

3.12.8 Anleggsperioden: Atkomster til etablerte utbyggingsområder skal opprettholdes under utbygging av nye områder. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger som oppdages under arbeidet skal håndteres. Tilfredsstillende strømningsforhold i Akerselva skal opprettholdes under anleggsarbeidene. Anleggene skal gjennomføres slik at sjøørret og laks kan passere.

Vertikalnivå 1 (under terreng)

§ 4 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg

4.1 Bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb), hotell, kontor, bevertning (under Operagata)
Atkomst, parkering og andre tekniske funksjoner tillates.

4.2 Bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb), kontor, bevertning (under felt B4c)
Atkomst, parkering og andre tekniske funksjoner tillates.

Vertikalnivå 2 (på terreng)

§ 5 Felt B1

5.1 Utnyttelse
Bruksareal skal ikke overstige BRA = 19 000 m^2 BRA, inkludert utkragede bygningsvolumer over tilliggende fortau/torg (jamfør også BG3).

5.2 Plassering av bebyggelse
Mot Dronning Eufemias gate og Operagata skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense, dog mot Dronning Eufemias gate skal bebyggelsen i 1. og 2. etasje trekkes minimum 3,0 meter tilbake fra formålsgrense med en høyde på minimum 7 meter fra gateplan som gjennomgående arkade.

5.3 Høyder og utforming
Krav om tilbaketrukne toppetasjer er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje som skal trekkes minimum tre meter tilbake fra fasadeliv. Bebyggelsens fasader skal gis en småskalert utforming med høy grad av variasjon, fasadesprang, relieffvirkning og med bruk av mer enn 2 materialer. Inntil 40 prosent av fasadene kan være glass. Fasader skal deles opp med vertikale felt tilbaketrukket fra formålsgrense, en jevn rytme. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minst 1,0 meter, eventuelt som plantekummer som muliggjøre busker og trær på minst 20 prosent av utearealet på basen. Innenfor feltet B1 skal det minimum være 50 prosent grønne tak i form av sedummatter og/eller gress samt innslag av busker, trær og annen vegetasjon.

5.4 Bruk
Minimum 30 prosent av bruksarealet skal være bolig. Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen tillates ikke bolig og kontor i 1. etasje og 2. etasje. Atkomst til disse funksjonene tillates. Etasjehøyden i 1. etasje skal være minimum 4 meter. Innenfor felt B1 skal samlet forretningsareal i 1. og 2. etasje maksimum tilsvare 100 prosent av 1. etasjes BRA. I tillegg til angitt 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 utearealet på basen. Innenfor feltene B4a og B4b skal det minimum være 50 prosent grønne tak i form av sedummatter og/eller gress samt innslag av busker, trær og annen vegetasjon.

6.4 Bruk
Minimum 70 prosent av det samlede bruksarealet for B4a og B4b skal være bolig. Mot Operagata, Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen og Havnepromenaden tillates ikke bolig og kontor i 1. etasje. Atkomst til disse funksjonene tillates. Etasjehøyden skal være minimum 4 meter. Innenfor felt B4a og B4b skal forretningsareal i 1. etasje utgjøre maks 50 prosent av bruksarealet. Forretningsareal tillates kun i 1. etasje. Det skal innpasses en 2-avdelings barnehage med minimum 750 m^2 uteareal i felt B4a. Utearealet skal være tinglyst som tilgjengelig for beboerne utenfor barnehagens åpningstid. Parkering og varelevering skal etableres i felles anlegg under bebyggelsen i felt B1/B4a/B4b samt under gatetun (felt B4c) og mellomliggende del av Operagata med atkomst fra Operagata med rampe innpasset i bebyggelsen i felt B4a. Innenfor felt B4a mot Operagata tillates det etablert integrert i bebyggelsen minigjenbruksstasjon/ fellesanlegg for avfallssug.

6.5 Bestemmelsesgrenser
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG1) i tilliggende torgarealer og fortau, med bredde på 2,0 meter, tillates bebyggelsen utkraget. Balkonger kan utkrages med ytterligere 0,4 meter utover bestemmelsesgrense (BG1). Fri høyde skal være minimum 4,5 meter over bakkeplan. Utkraget bebyggelse inklusive balkonger skal, for hver etasje, maksimalt fylle 50 prosent av fasadearealet innenfor bestemmelsesgrensen i hver av de tre sonene mot nord, øst og vest. Innenfor angitte bestemmelsesgrenser BG1 og BG2 i tilliggende torgarealer mot Akerselvallmenningen skal det etableres utkraget glassbaldakin. Fri høyde skal være 4,5 meter.

§ 7 Offentlig og felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Bruk og utforming

Arealene skal brukes som angitt på plankartet og i bestemmelser. Mot sjøen tillates fortøyning og anløp av båter, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. Det tillates etablert sykkelparkering og vegetasjonssoner på regulerte torg, fortau og gatetun. Det forutsettes at disse ikke hindrer fremkommelighet, og at det kan etableres en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 5,0 meter. Sykkelplasser på regulerte torg og fortau kommer i tillegg til plasser omtalt i § 3.10. Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg.

7.1.1 Felles for Stasjonsallmenningen (felt B21), Akerselvallmenningen (felt B23 og B24) og Havnepromenaden (felt B26a):

a) Arealene skal være offentlige.
b) Den enkelte allmenningen skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med de deler av Dronning Eufemias gate og Operagata som krysser allmenningene, samt sammen med de andre deler av den respektive allmenningen utenfor planområdet.
c) Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy estetisk standard og materialkvalitet.
d) Stasjonsallmenningen og Akerselvallmenningen skal gis en stedegen identitet og begge allmenningene skal behandles som en egen helhet med et samlende formalt grep løst gjennom et felles formspråk for hver allmenning.
e) De deler av Havnepromenaden som inngår i allmenningene skal innordne seg i en helhetlig utforming av Havnepromenadens sammenhengende trasé langs fjorden. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av småbåter, kajakk, kano og lignende der det er mulig langs Havnepromenaden.
f) Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg. Det skal etableres opphøyde fotgjengerkrysninger i Operagata. Opphøyet gangfelt skal utføres i betong. Fargen på betong skal være tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg. Opphøyet gangfelt i Operagata skal etableres tilsvarende gangfeltet i Dronning Eufemias gate.
g) Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

Terrenghøyder:
De på plankartet angitte kotehøyder kan etter kommunens vurdering fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

Overflater og materialvalg:
Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må tilpasses for å unngå eventuelle setninger. Så langt mulig skal permeable flater søkes benyttet.

Beplantning:
Det skal sikres vinddempende sjiktet vegetasjon i allmenningen og på torgarealer. Det skal sikres høy komfortgrad for uteopphold. Arealene med funksjon som park, torg og havnepromenade skal plantes med et artsmangfold av trær, busker og/eller staudegressarter, med ulike sorter innenfor hver art. Det må anlegges en dybde minimum 1,5 meter i plantekar slik at drift og fornyelse av beplantning er mulig. Plantekarets størrelse skal dimensjoneres utfra rotsonens omkrets.

Belysning:
Følgende belysningsprinsipper skal benyttes:

Allmenn belysning: gatebelysning skal sikre at man kan ferdes trygt og sikkert
Romlig belysning: lyssetting som definerer og fremhever plassrommet og er fleksibelt i forhold til aktiviteter på plassen. Plassen må belyses tilstrekkelig i

forhold til bruken.
Effektbelysning: dempet belysning av tregrupper, flater, kanter eller kulturbygninger.

a) Generelt er Operaens belysning overordnet all annen belysning. Havnepromenaden og allmenningens belysning må underordnes Operaens belysning i styrke. Havnepromenadens sammenhengende trasé går foran allmenningen.
b) Belysningen skal gi den enkelte allmenningen en stedegen identitet, samt knyttes til Belysningsplan for Oslo sentrum for de deler som gjelder for Akerselvallmenningen og Akerselva miljøpark samt for Stasjonsallmenningen. Den skal definere og fremheve allmenningens kanter.
c) Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal i menneskehøyde være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 - 5 meter av Havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten.
d) Viktige elementer på og i vannet kan belyses og speilinger i vannet kan benyttes bevisst. Den frie utsyn over fjorden skal opprettholdes slik at øyene kan skimtes om natten.

Byromsmøbler og utstyr:
Det skal være sitteplasser til både lengre, rekreativt opphold og korte stopp. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av torgenes/ plassenes formale grep. Disse skal være plassert nær tilliggende bygninger, ved vann og grøntarealer og skal lokalklimatisk avskjermes med sjiktet vegetasjon. Plantekar skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.

Kunst:
Det skal etableres kunst innenfor planområdet som del av det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika. Kunst skal etableres i Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen og innenfor de delene av Havnepromenaden (del av B26a) som inngår i respektive allmenninger.

7.1.2 Stasjonsallmenningen (felt B21)
Fri sikt fra gangbroen til sjøen og Hovedøya skal sikres. Sør for Operagata skal beplantningen understreke nærheten til vannet.

- Allmenningen skal materialmessig og i utforming fremstå som et sammenhengende forløp fra fjorden og opp til broen over sporområdene. Allmenningen skal deles opp i ulike rom hvor det tilrettelegges for varierte aktiviteter.
- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Det skal tilrettelegges for opphold, møblering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen. De mest solfylte områdene skal benyttes til uteopphold for allmennheten.
- I tillegg til kunst skal vann brukes som kunstnerisk element

Overflater og materialvalg:
Belegget i allmenningen skal settes sammen i et system av kantede flater slik at sammenhengen med nordre del av allmenningen ivaretas. Naturstein skal være

dominerende materialbruk i allmenningen.

- Materialbruk på belegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong og tre. Dominerende materialbruk skal være naturstein slik dette er benyttet i nordre del av allmenningen. Betong kan benyttes i konstruksjoner og i overflater med krav til stor friksjon.
- Betongen skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon samtidig som materialbruken forsterker elementenes funksjon. Kjøresterke dekker kan etter kommunens vurdering tillates på arealer som belastes av tung nyttetrafikk.
- Grus og gress i kombinasjon med annen vegetasjon, benyttes i soner i felt B21 der det tilrettelegges for lek og opphold.

Bestemmelsesgrenser:
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser BG3 tillates etablert uteservering. Innenfor angitt bestemmelsesgrense BG4 skal det etableres vegetasjon.

7.1.3 Akerselvallmenningen (felt B23 og B24): Byrommet skal utformes som et parklandskap for rekreasjon. Eksisterende murer rekonstrueres og synliggjøres som historiske spor i det nye anlegget der dette er regulert på plankartet. Det skal tilrettelegges for rekreasjon på brygge- og grøntarealer i tilknytning til elven, for opphold, møblering og sykkelparkering. På elvebreddens østside skal det legges til rette for aktiviteter som uteservering og opphold.

Overflater og materialvalg:
Gatebelegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Materialbruk på forstøtningsmurer, belegg og overflater skal være en kombinasjon av naturstein, betong, og tre, alle med parkstandard. Dominerende og gjennomgående materialbruk skal være naturstein. Natursteinformater må tilpasses for å unngå eventuelle setninger. Dominerende materialbruk på gatebelegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, tre og gress og brukes på følgende måte:

- Naturstein i små formater anvendes der det påregnes setninger og der det stilles særskilte krav til bæreevne. Brostein skal ikke brukes. Asfalt kan tillates på 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.

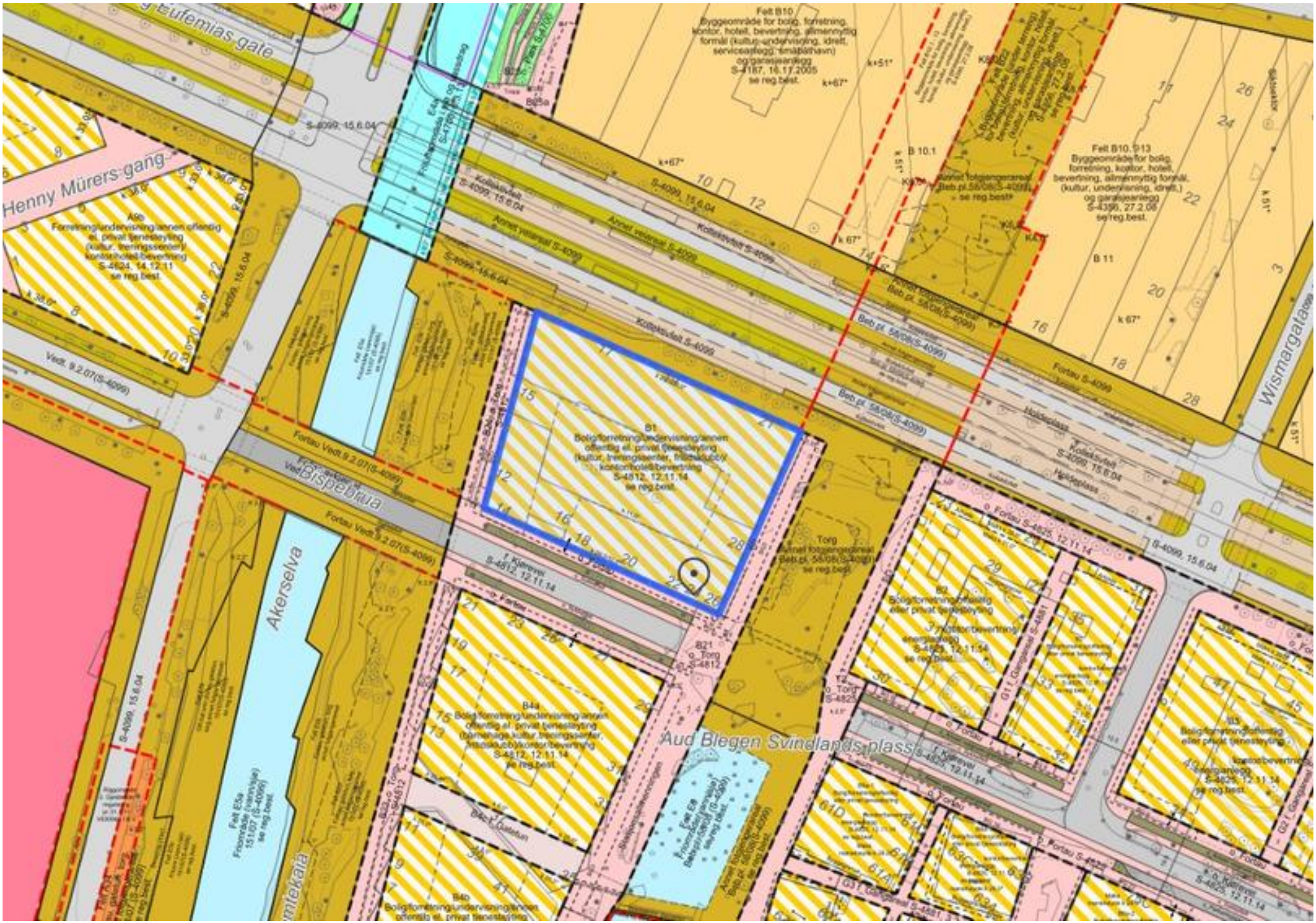
Felt B4a og B4b
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for B4a og B4b skal Akerselvallmenningen øst for elva mellom Operagata og felt B26 være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for det siste byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse skal "Stasjonsallmenningen" med vannspeil 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.

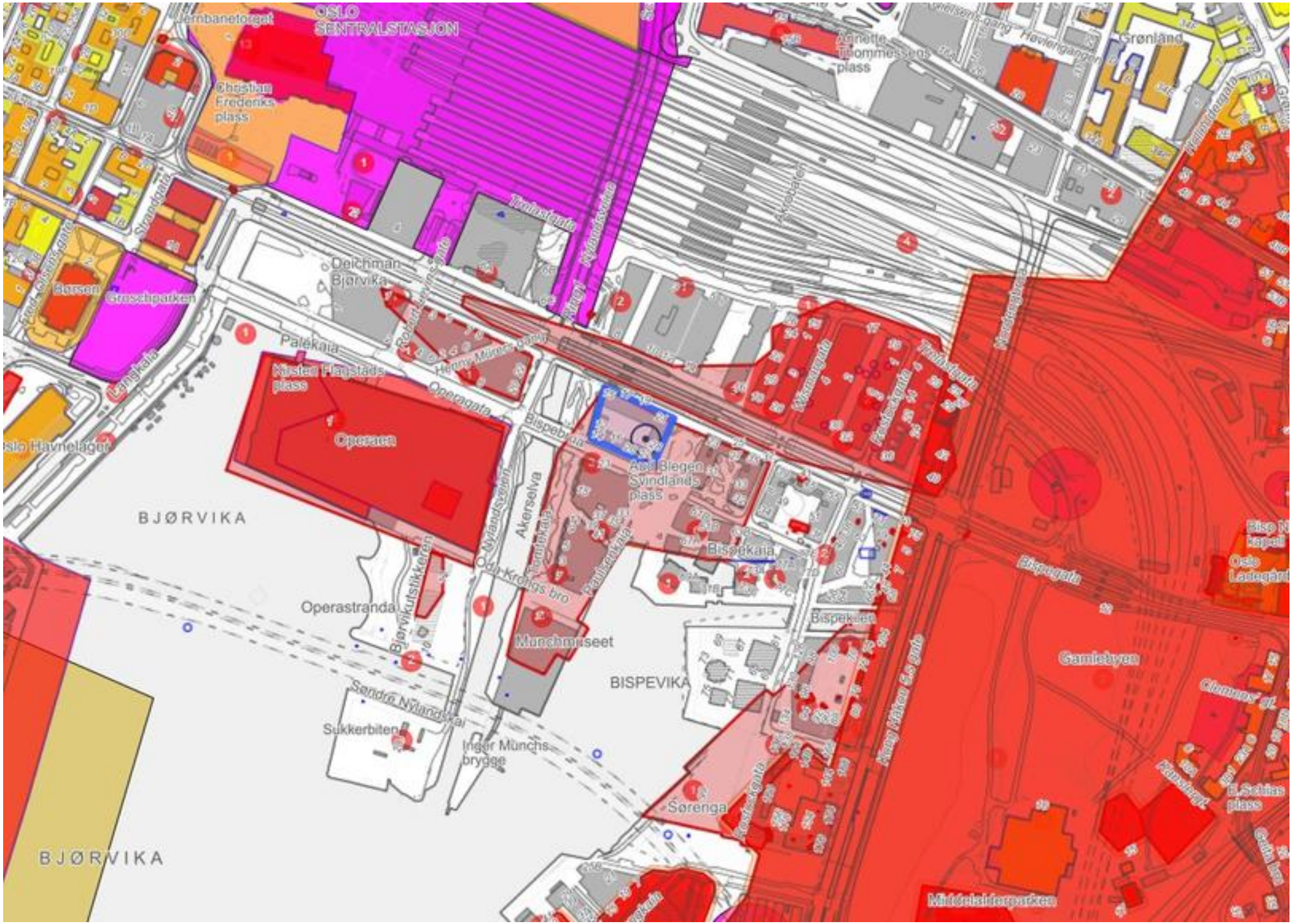
Operagata
- Operagatas bro over Akerselva skal etableres senest samtidig med Operagata innenfor planområdet.

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.

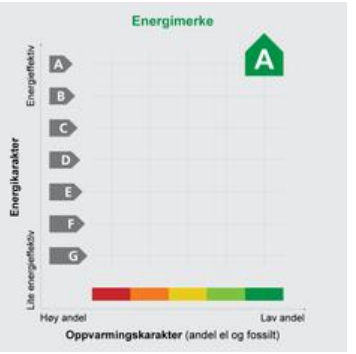

Eufemias gate
Henny Mürers gang
Felt B10
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur-undervisning, idrett, servicesenter, småbåthavn) og garasjeanlegg
S-4187, 16.17.2005
se reg.best.
Felt B10, B13
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål, (kultur, undervisning, idrett,) og garasjeanlegg
S-4396, 27.2.08
se reg.best.
A96
Forretning/undervisning annen offentlig el. privat tjenesteyting (kultur, treningssenter) kontor/hotell/bevertning
S-4824, 14.12.11
se reg.best.
B1
Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, fitnessklubb) kontor/hotell/bevertning
S-4812, 12.11.14
se reg.best.
Fortau Vedt.9.2.07(S-4099)
Bispebrua
Akerselva
Aud Blegen Svindlands plass
Wismargata


OSLO SENTRALSTASJON
Jernbanetorget
Christian Fredenks plass
Grønland
Agnette Thommessens plass
Havnegangen
Strandgata
Tinghuset
Nybrua
Akersgata
Deichman Bjørvika
Børsen
Grosch-parken
Langkaia
Palekaia
Kristen Haugstads plass
Operagata
Operaen
Bispebrua
Bispegata
Aker Brygge Svindlands plass
Akerselva
Nylandsveien
Bispekaia
Oslo Kongens bro
Operastranda
Bjørvikutstikkeren
Munchmuseet
BISPEVIKA
Bispekaia
Gamlebyen
Sørenga
Sørenga
Sørenga

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Operagata 24
Postnr	0194
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	207
Bnr.	458
Seksjonsnr.	44
Festenr.	
Bygn. nr.	300571831
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2019-1025025
Dato	27.06.2019



Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

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:	2019	
BRA:	107,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	11.06.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

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

Operagata 24

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	**13 min**
320 elever, 25 klasser	1 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**22 min**
203 elever, 13 klasser	1.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	**22 min**
227 elever, 15 klasser	1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**22 min**
597 elever, 44 klasser	1.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**6 min**
417 elever, 28 klasser	2.1 km
Heltberg gymnas	**16 min**
160 elever, 7 klasser	1.2 km
Hersleb videregående skole	**24 min**

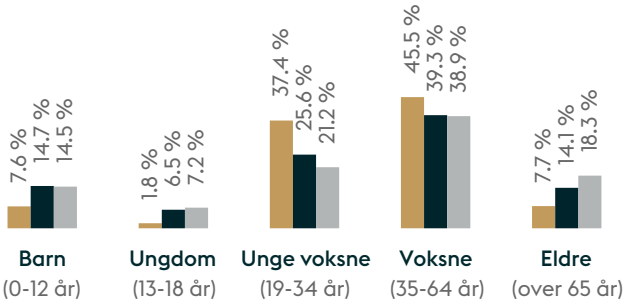
Offentlig transport

Bjørvika	**2 min**
Linje 13, 19	0.1 km
Bjørvika	**2 min**
Totalt 25 ulike linjer	0.1 km
Oslo S	**5 min**
Totalt 24 ulike linjer	0.4 km
Jernbanetorget	**12 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo Gardermoen	**42 min**

Barnehager

Strekkoden barnehage (1-5 år)	**6 min**
53 barn	0.5 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager...	**10 min**
70 barn	0.7 km
Sørenga barnehage (0-5 år)	**13 min**
119 barn	1 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	12 min
SATS Bjørvika	5 min
Barry's Barcode	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0798/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Operagata 24 0194 OSLO

Betegnelse: Gnr 207, bnr 458 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no