PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

OPERAGATA 15
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Operagata 15

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	19 min 1.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	20 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	23 min 1.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	6 min 2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	2 min 0.1 km
Bjørvika Linje 13, 19	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 0.5 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 0.5 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	9 min 0.6 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-... 70 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Innom Bjørvika	2 min
Joker Barcode	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Barcode	3 min
Ditt Apotek Opera	1 min
Vinmonopolet Bjørvika	4 min

SPORT

Oslo spektrum	10 min
Gamlebyen skole	12 min
SATS Bjørvika	4 min
Barry's Barcode	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

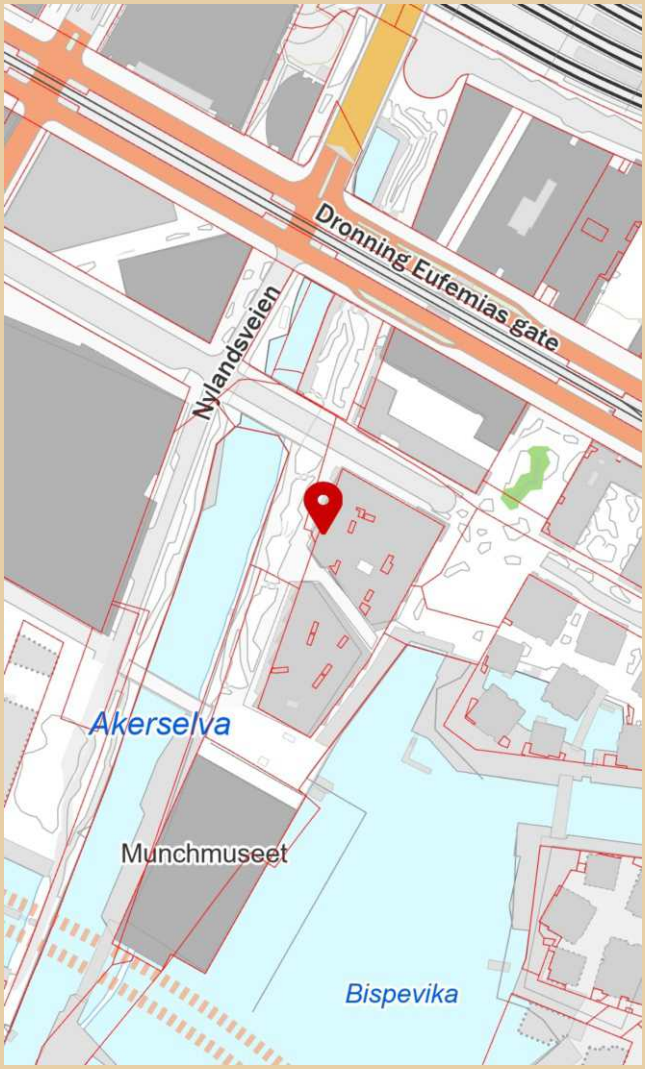
Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Operagata 15

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	19 min 1.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	20 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	23 min 1.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	6 min 2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	2 min 0.1 km
Bjørvika Linje 13, 19	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 0.5 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 0.5 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	9 min 0.6 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-.. 70 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Innom Bjørvika	2 min
Joker Barcode	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Barcode	3 min
Ditt Apotek Opera	1 min
Vinmonopolet Bjørvika	4 min

SPORT

Oslo spektrum	10 min
Gamlebyen skole	12 min
SATS Bjørvika	4 min
Barry's Barcode	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

—

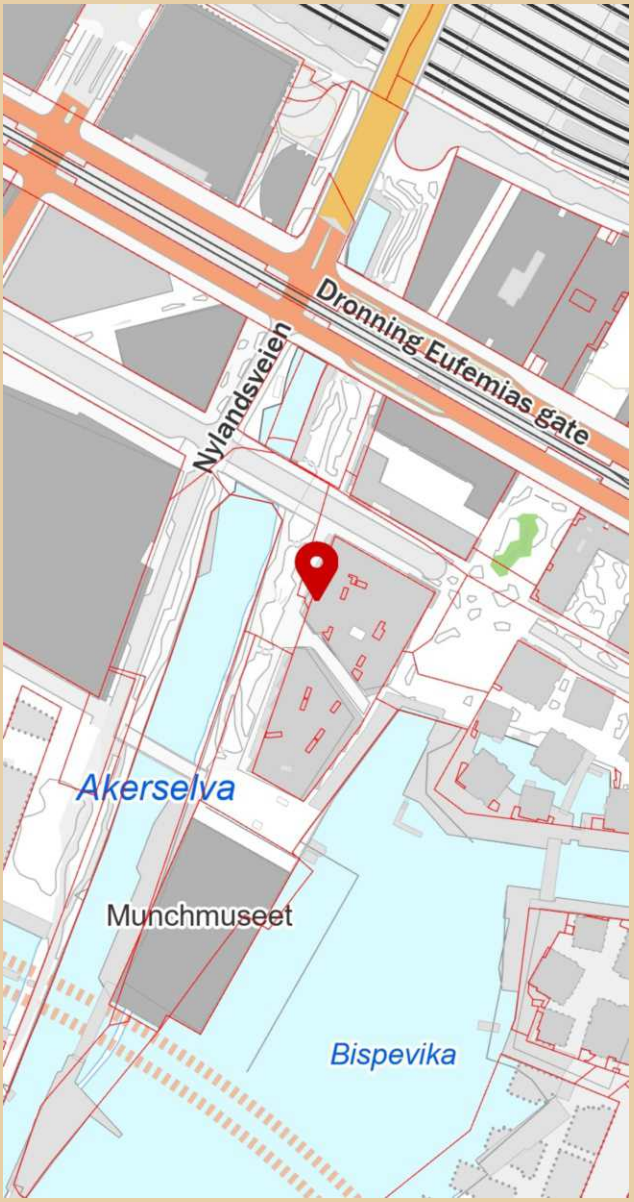
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Operagata 15

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	19 min 1.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	20 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	23 min 1.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	6 min 2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hertz Oslo S	5 min
Galleriet Øst P-hus, Oslo	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	2 min 0.1 km
Bjørvika Linje 13, 19	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 0.5 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	37 min

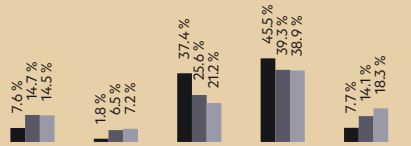
BARNEHAGER

Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 0.5 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	9 min 0.6 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5... 70 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Innom Bjørvika	2 min
Joker Barcode	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss

SPORT

Oslo spektrum	10 min
Gamlebyen skole	12 min
SATS Bjørvika	4 min
Barry's Barcode	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

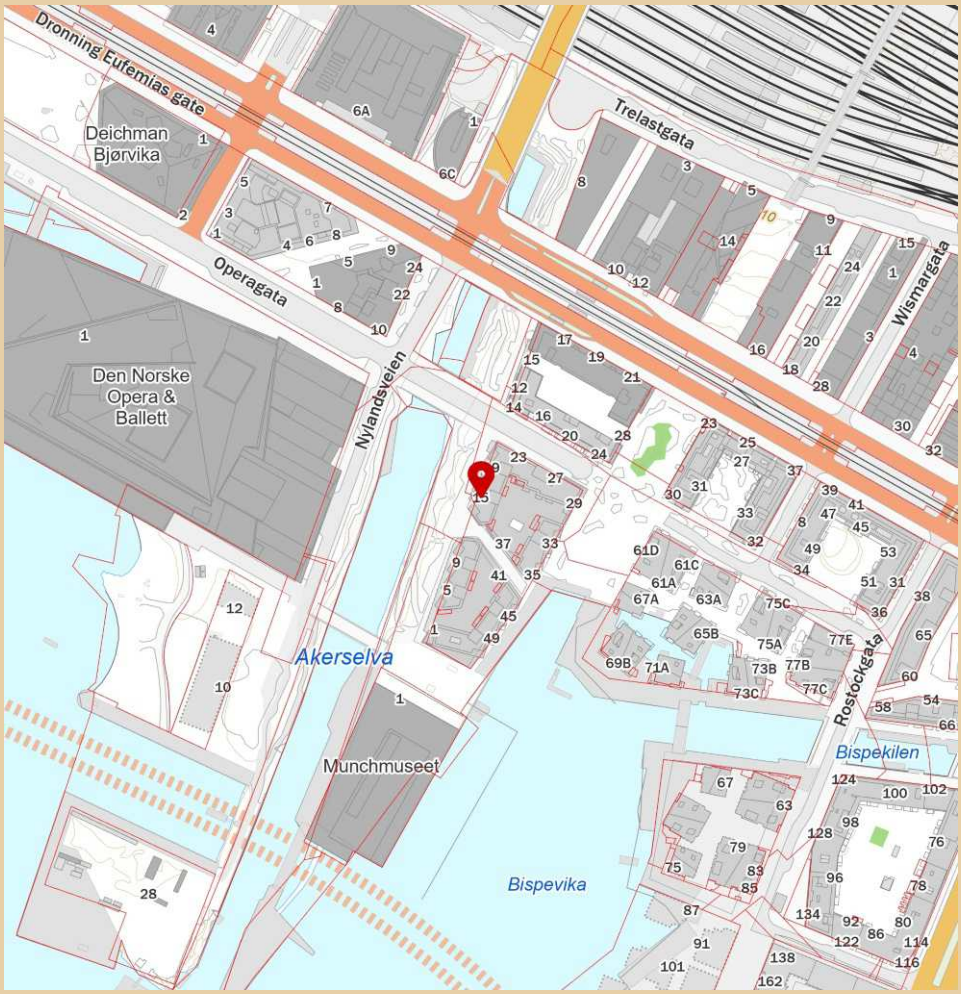
Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Operagata 15, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 234, bnr. 127, snr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 23.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2736 **Eiendomsverdi ref nr:** KF6801

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor 3-roms eierseksjon fra 2019 med sentral og attraktiv beliggenhet på Munch Brygge.

Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Overbygget balkong på 11 m² med flott utsikt.

I tillegg kommer felles takterrasse.

Leiligheten er beliggende i 7. etasje som er toppetasjen.

Boligen holder høy standard og det er opplyst at kjøkkeninnredning, baderomsinnredning samt fliser på bad og toalettrom ble levert som tilvalg.

Takhøyden i leiligheten er på 2,55 m.

Leiligheten består av entrè/gang, bad/wc, toalettrom, stue/kjøkken, bod/teknisk rom og 2 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Oppvarming med vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Tilstandsregistreringen har kun registrert normal bruksslitasje angitt som tilstandsgrad 1.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

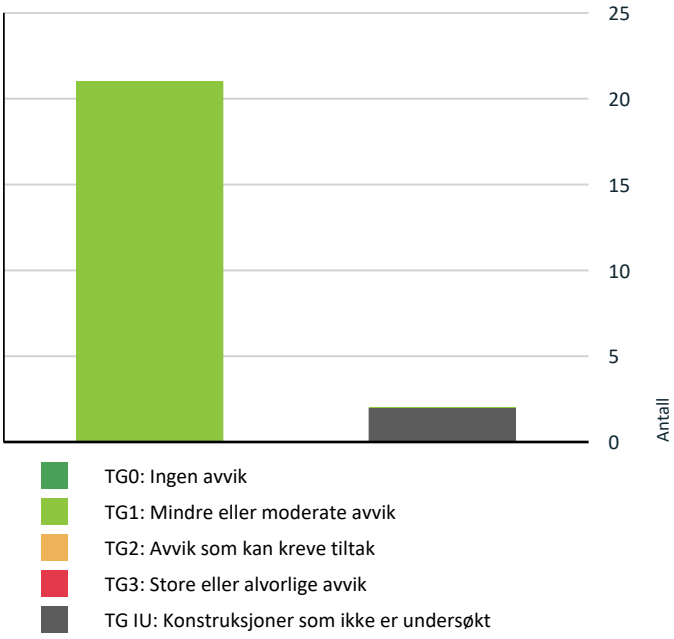
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Moderne boligblokk fra 2019 over 7 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av teglsteinsforblending med innslag av plater. Flatt tak tekket med papp/membran.
Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 38 dB.

Heve/skyvedør med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong på 11 m² med utgang fra stuen.
Gulvoverflate av kompositt terrassebord.
Utelys, stikkontakter og glassrekkverk.
Det var ikke mulig å vurdere tettesjikt og fallforhold under terrassebordene men det forutsettes at det er benyttet preaksepterte løsninger.

TG 1 Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Screens med fjernbetjening på vinduer mot vest.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1-stav eikeparkett med vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører og karmer med dempelister.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning og speilfronter i entrè/gang og på soverommene.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Kuma kompositttvask.
- Overskap.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Unoform kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater. Planlimt rustfri Intra oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Røros Hetta kjøkkenventilator med integrert komfyrvakt.

SPESIALROM

7. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte vegger og flislagt gulv.
Malt himling. Balansert ventilasjon.
Toalettrommet er utstyrt med:
- Kuma kompositttvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

Det er ikke egen termostat for eventuell gulvvarme men det kan være at toalettrommet er tilknyttet en annen kurs.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert over himlingen på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod/teknisk rom.
Eier opplyser at filtre er skiftet hvert halvår og senest i mars 2026.
Det er i tillegg utført rens av ventilasjonskanaler i regi av Sameiet i 2026.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Porttelefonanlegg

Beskrivelse

Porttelefon med video.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg som reguleres med trådløse termostater. Fordelerskapet for fjernvarmen er plassert i bod/teknisk rom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikring og overspenningsvern på 63 A.
Det er 10 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavles.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

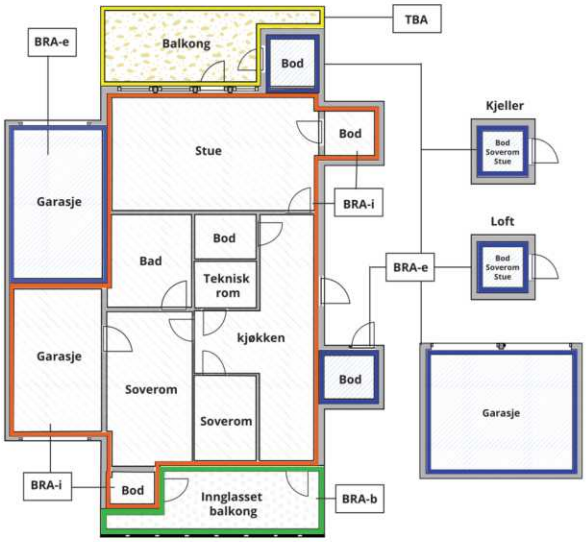
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	88			88	11
Kjeller		5		5	
SUM	**88**	**5**			**11**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 5 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Anette Munkhaugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	127		96	4708 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Operagata 15, 0194 OSLO

Hjemmelshaver
Anette Munkhaugen

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet på Munch Brygge.

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig vann

Tilknytning avløp
Offentlig avløp

Om tomten
Eiet tomt på 4708 m².

Parkering
Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.05.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	
2	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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/KF6801

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260086
Addresse	Operagata 15		
Postnr.	0194	Sted	OSLO
Selgers navn	Anette Munkhaugen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

2401874

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ventilasjonsanlegget i alle byggets leiligheter ble renset av TT -teknikk AS i februar 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret/sameiet har dokumentert dette

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifte av belegg på gulv i garasjeanlegget i 2021. Utført i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Kontakt styret/sameiet for mer informasjon

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er planer om å åpne barnehage i bygget med lekeplass på taket av barnehagen (i byggets andre etasje). Kontakt sameiet/styret for ytterligere detaljer om saken.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet v/styret gjennomførte en generell fjerning og forebyggende tiltak mot skjeggkre i alle boliger i 2024.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en pågående omtvistet sak om barnehagen nevnt under punkt 40. Saken gjelder bruk av heis i oppgang 33 for adkomst til barnehagens utearealer. Kontakt sameiet for ytterligere informasjon.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.05.2026

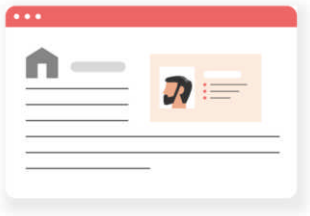
Signert av *Anette Munkhaugen*

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	BPA8177
Matrikkel:	301-234/127/0/96
Bruksenhet:	H0701
Andelsnr:	0



Hjemmelshavere:
Anette Munkhaugen



Adresse:
Operagata 15, 0194
OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260086 . Vår ref.: 7688-1-096 Dato: 30.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munch Brygge Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	822144462
Seksjonseier:	Munkhaugen, Anette
Medeier:	
Leilighetsnummer:	096
Adresse:	Operagata 15, 0194 OSLO
Seksjonsnummer:	96
Gnr.	234
Bnr.	127

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 080,73,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader brøk - BO	3 714,57	
Felleskostnader lik - BO	366,16	

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 391,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 851,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Peder Frederick Øien, e-post: munchbrygge@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

ORDENSREGLER for
MUNCH BRYGGE

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

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

§ 1 Hensikt

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

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

§ 3 Garasje - private boder - fellesareal - terrasser

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

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

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

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

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

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

§ 4 Avfallshåndtering

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

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

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

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

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

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 7 Felles signalanlegg

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

§ 8 Bygningsmessige arbeider

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

§ 9 Garasjeanlegget

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

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

Beboerne er selv ansvarlige for brannsikring i egen bolig.

§ 11 Brudd på ordensreglene

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

Når det gjelder mulige forføyninger vises det til sameiets vedtekter.

§ 12 Erstatningsansvar

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

(18.06.2019)

Disse ordensregler er fastsatt av årsmøtet i Munch Brygge.

V E D T E K T E R

for

Munch Brygge Eierseksjonssameie, org. nr. 822144462.

Endret på ordinært årsmøte 31.05.22, 25.04.23

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie me nes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tr edjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i sin ordinære næringsvirksomhet.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, dette i nkluderer også informasjon om eventuelle fremleietakere. Det samme gjelder ny seksjo nseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 1.

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

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

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

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

Parkeringsplasser ligger i en egen næringsseksjon nr. 1.

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

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

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

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

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

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

fellesskap. **9. Årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

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

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

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

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

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

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

ooOoo

1. Vedlegg 1 (Tinglysningsbegjæring)
2. Vedlegg 2 (Tinglyste heftelser)

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602437717
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
916354711	PAULSENKAIA INVEST AS		Postboks 606 Sentrum, 0106 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	234	127

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	127	0	1	456 / 15813	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	2	2557 / 15813	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	3	464 / 15813	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	4	55 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	5	68 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	6	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	7	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	8	86 / 15813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	9	102 / 15813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	10	61 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	11	68 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	12	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	13	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	14	119 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	15	135 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	16	61 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	17	68 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	18	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1689314
14 DES 2018
STATENS KARTVERK
Signe Lise Knarud

1. Vedlegg 1 (Tinglysningsbegjæring)

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	127	0	52	82 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	53	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	54	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	55	114 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	56	82 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	57	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	58	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	59	114 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	60	82 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	61	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	62	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	63	114 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	64	50 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	65	50 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	66	85 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	67	75 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	68	91 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	69	76 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	70	67 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	71	63 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	72	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	73	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	74	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	75	77 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	76	67 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	77	63 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	78	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	79	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	80	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	81	77 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	82	67 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	83	63 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	84	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	127	0	118	78 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	119	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	120	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	121	41 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	122	81 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	123	90 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	124	78 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	125	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	126	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	127	41 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	128	81 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	129	90 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	130	68 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	131	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	132	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	133	41 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	134	81 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	135	90 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	136	99 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	137	54 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	138	115 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	139	50 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	140	99 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	141	54 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	142	115 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	143	58 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	144	99 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	145	54 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	146	115 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	147	58 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	148	99 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	149	54 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	150	115 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
OSLO Plan- og Bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 OSLO	EWA KUZNIAR (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	
Paulsenkaia Invest AS	916 354 711	Petter.johansen@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Stor-Oslo Eiendom AS, PB 606 Sentrum	0106	Oslo	22 86 82 74

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	234	127	

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

*Rettet etter samtale av 27.07.2018

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916 354 711	Paulsenkaia Invest AS	1/1 *

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

Sameiebrøk (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				13				25				37				49			
2	SE VEDLEGG			14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
20.03.18	Petter Johansen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20.03.18	Geir Johnsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 20.03.18	Geir Johnsen	GEIR JOHNSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift FOR PAULSENKAIA INVEST AS I HHT FULLMAKT	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	234	127	

Dato	Underskrift	Stempel
11.9.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
20.03.18	Geir Johnsen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70				94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
20.03.18	Geir Johnsen

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 234, bnr 127 - Operagata 1-51, 0191 Oslo

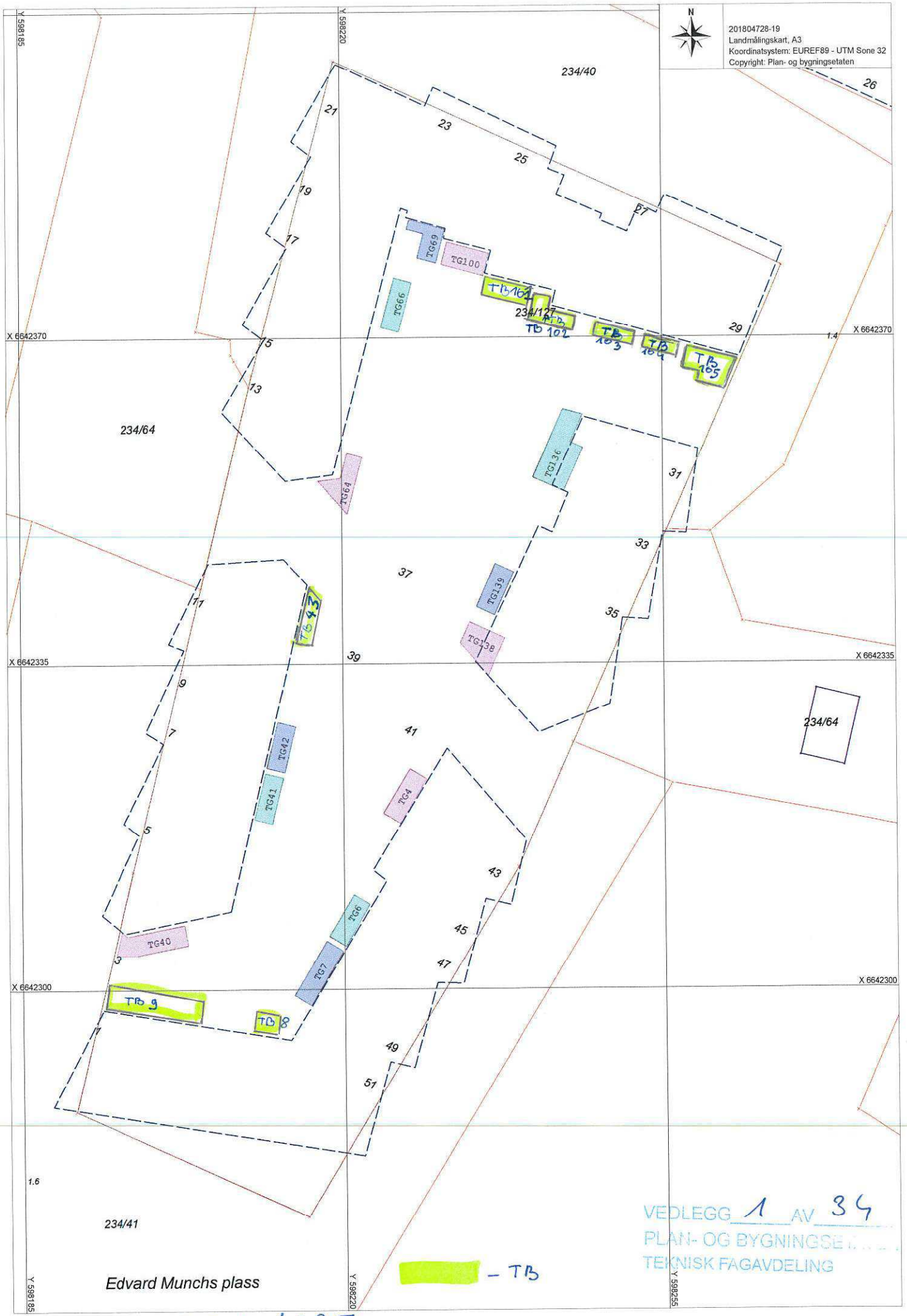
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	456	B	41	B	77	G	81	B	77		121	B	41		161			
2	N	2557	B	42	B	77	G	82	B	67		122	B	81		162			
3	N	464*	B	43	B	100	B	83	B	63		123	B	90		163			
4	B	55	G	44	B	82		84	B	88		124	B	78		164			
5	B	68		45	B	80		85	B	88		125	B	43		165			
6	B	80	G	46	B	80		86	B	94		126	B	43		166			
7	B	94	G	47	B	114		87	B	77		127	B	41		167			
8	B	86	B	48	B	82		88	B	67		128	B	81		168			
9	B	102	B	49	B	80		89	B	63		129	B	90		169			
10	B	61		50	B	80		90	B	88		130	B	68		170			
11	B	68		51	B	114		91	B	88		131	B	43		171			
12	B	80		52	B	82		92	B	94		132	B	43		172			
13	B	94		53	B	80		93	B	77		133	B	41		173			
14	B	119		54	B	80		94	B	67		134	B	81		174			
15	B	135		55	B	114		95	B	63		135	B	90		175			
16	B	61		56	B	82		96	B	88		136	B	99	G	176			
17	B	68		57	B	80		97	B	88		137	B	54		177			
18	B	80		58	B	80		98	B	94		138	B	115	G	178			
19	B	94		59	B	114		99	B	66		139	B	50	G	179			
20	B	122		60	B	82		100	B	78	G	140	B	99		180			
21	B	137		61	B	80		101	B	43	B	141	B	54		181			
22	B	61		62	B	80		102	B	43	B	142	B	115		182			
23	B	68		63	B	114		103	B	53	B	143	B	58		183			
24	B	80		64	B	50	G	104	B	48	B	144	B	99		184			
25	B	94		65	B	50		105	B	69	B	145	B	54		185			
26	B	122		66	B	85	G	106	B	78		146	B	115		186			
27	B	137		67	B	75		107	B	43		147	B	58		187			
28	B	61		68	B	91		108	B	43		148	B	99		188			
29	B	68		69	B	76	G	109	B	41		149	B	54		189			
30	B	80		70	B	67		110	B	80		150	B	115		190			
31	B	94		71	B	63		111	B	90		151	B	58		191			
32	B	122		72	B	88		112	B	78		152	B	99		192			
33	B	137		73	B	88		113	B	43		153	B	54		193			
34	B	61		74	B	94		114	B	43		154	B	115		194			
35	B	68		75	B	77		115	B	41		155	B	58		195			
36	B	80		76	B	67		116	B	80		156	B	99		196			
37	B	94		77	B	63		117	B	90		157	B	54		197			
38	B	122		78	B	88		118	B	78		158	B	103		198			
39	B	137		79	B	88		119	B	43		159	B	58		199			
40	B	73	G	80	B	94		120	B	43		160				200			
Sum tellere:		15 813				Nevner =		15 813											

* Etter korrigert av 27.07.2018 og 22.11.2018

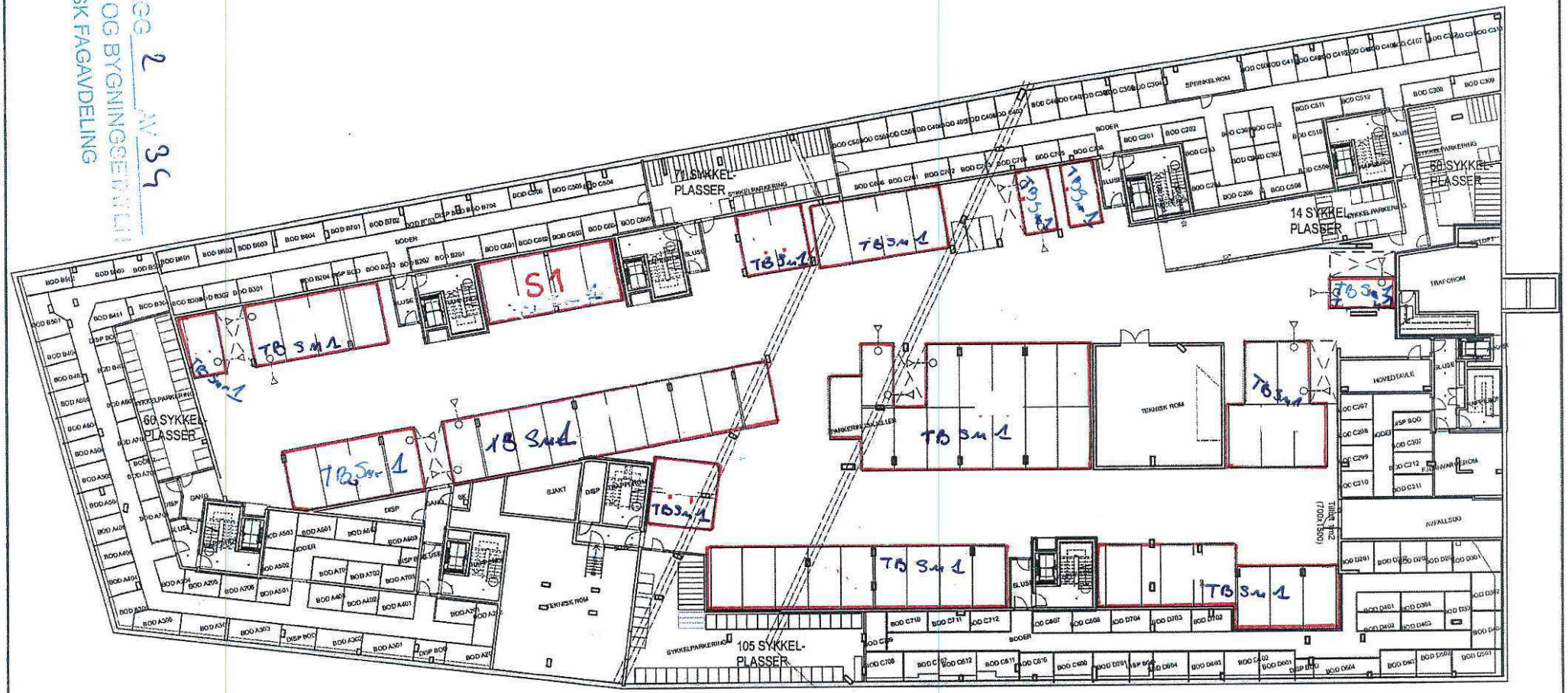
Dato	Innsenderens underskrift
20.03.18	Geir Johnsen / GEIR JOHNSEN



VEDLEGG 1 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSE...
TEKNISK FAGAVDELING

234/127

VEDLEGG 2 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning U etasje	MÅLESTOKK 1:400	PROSJEKT Munch Brygge	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO 24.08.2018	TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 1

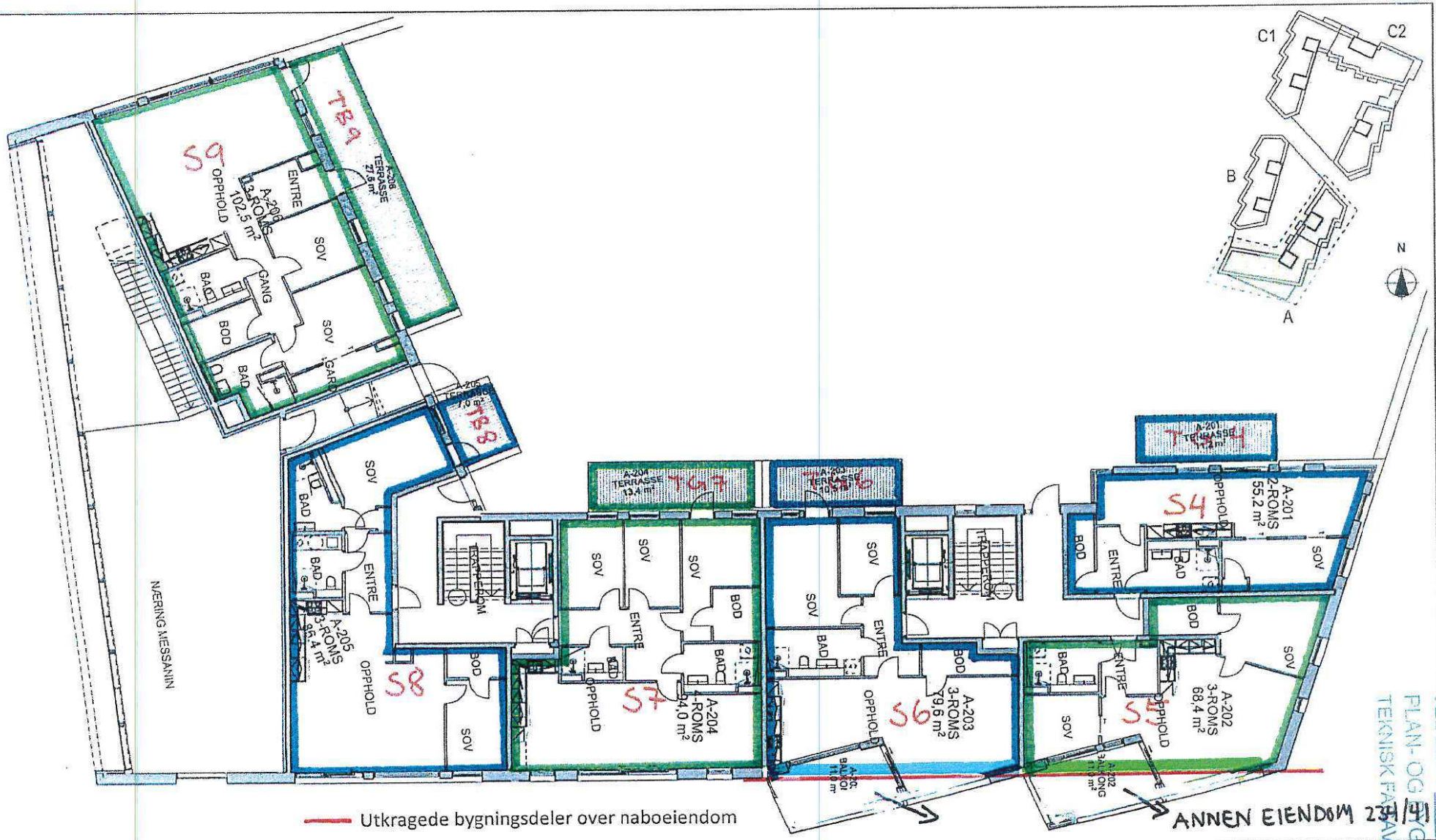
VEDLEGG 3 AV 34

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 1 etasje	MÅLESTOKK: 1:400	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 06.09.2018	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 2

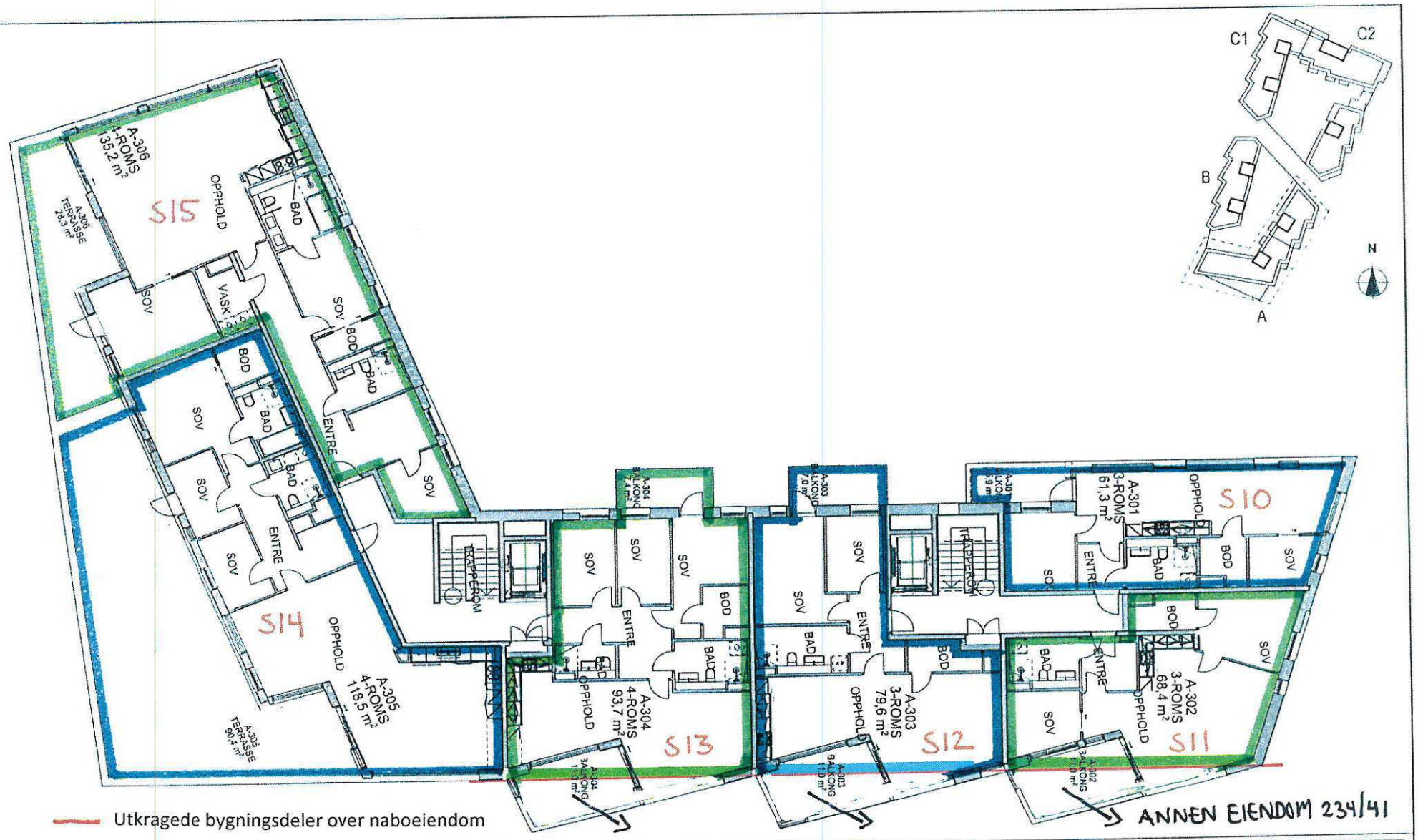


LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 2 etasje Bygg A	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127

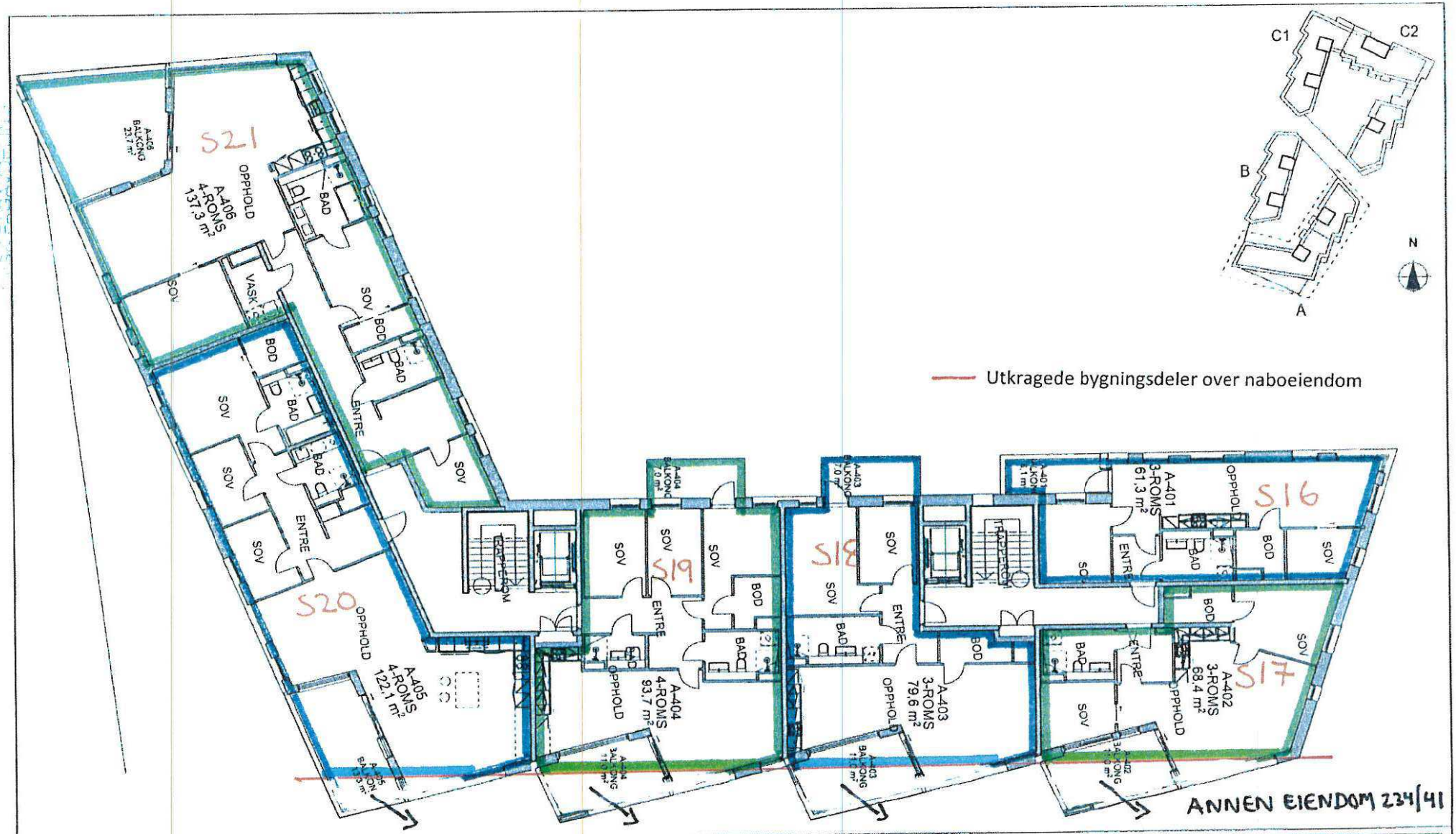
VEDLEGG 4 3 4
PLAN- OG BYG
TEKNISK FAAV
3

VEDLEGG 5 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 3 etasje Bygg A	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 4



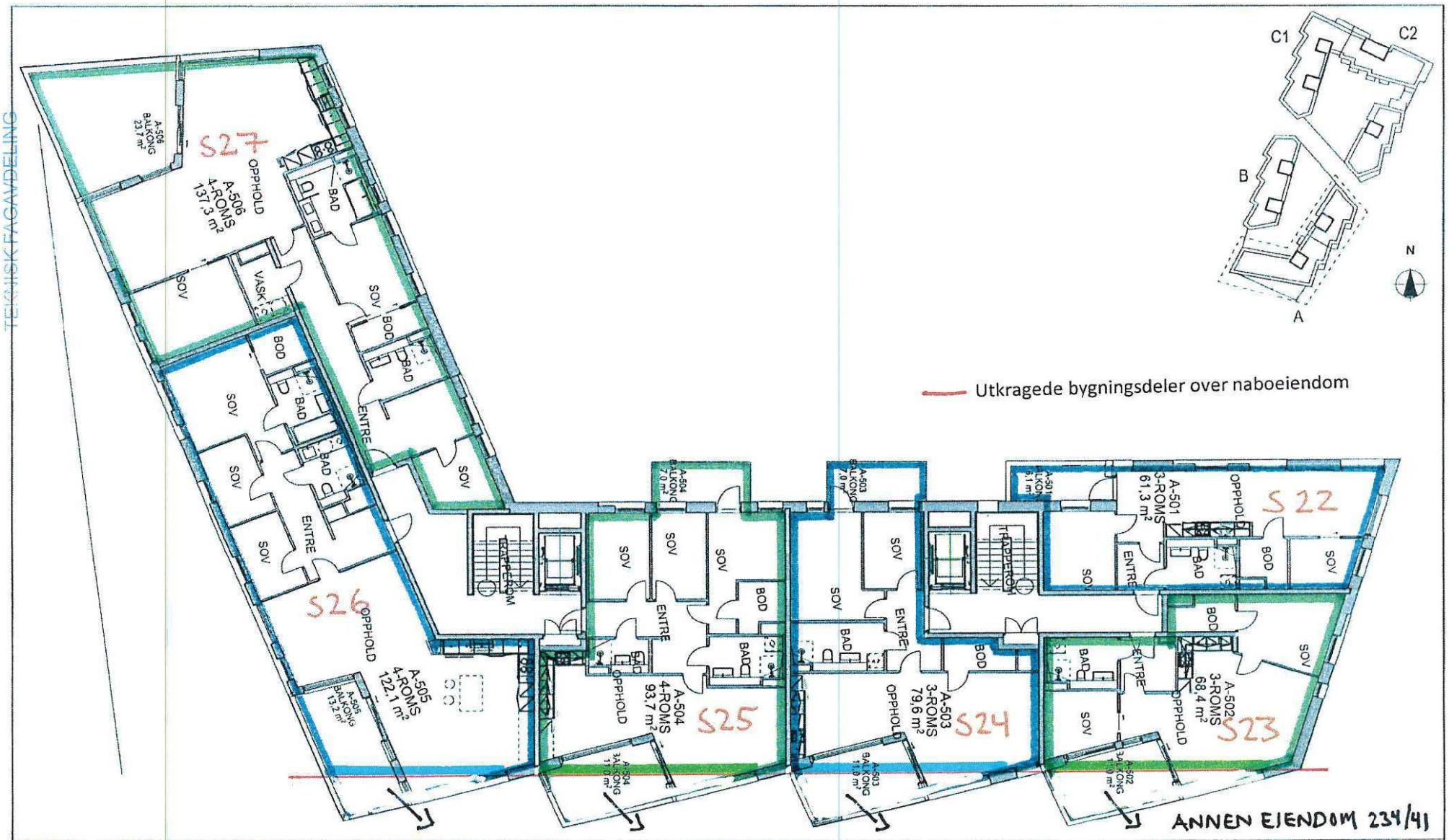
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 4 etasje Bygg A	MÅLESTOKK 1:200	PROSJEKT Munch Brygge	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO 01.12.2017	TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127

5

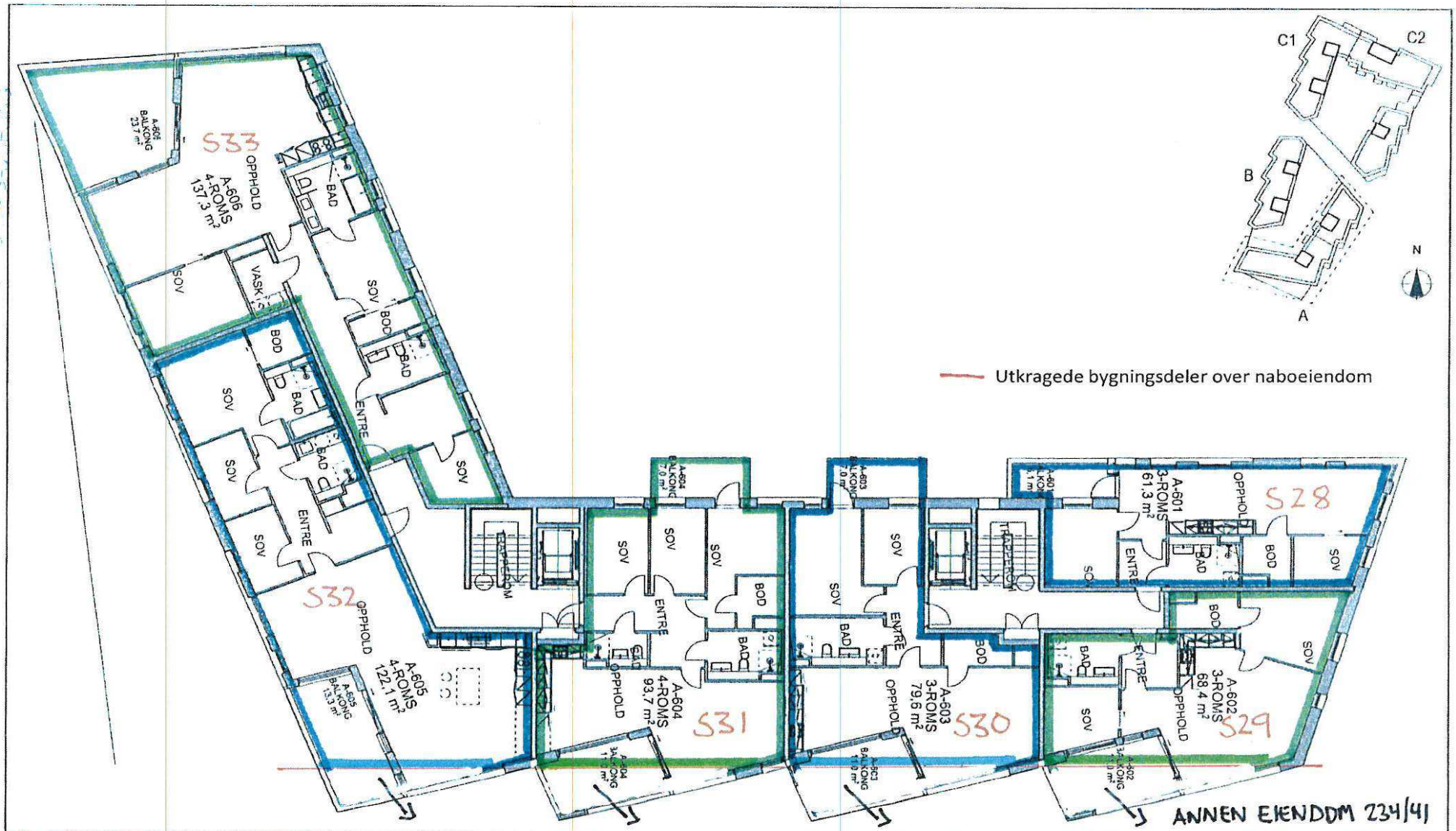
VEDLEGG 7 AV 34

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



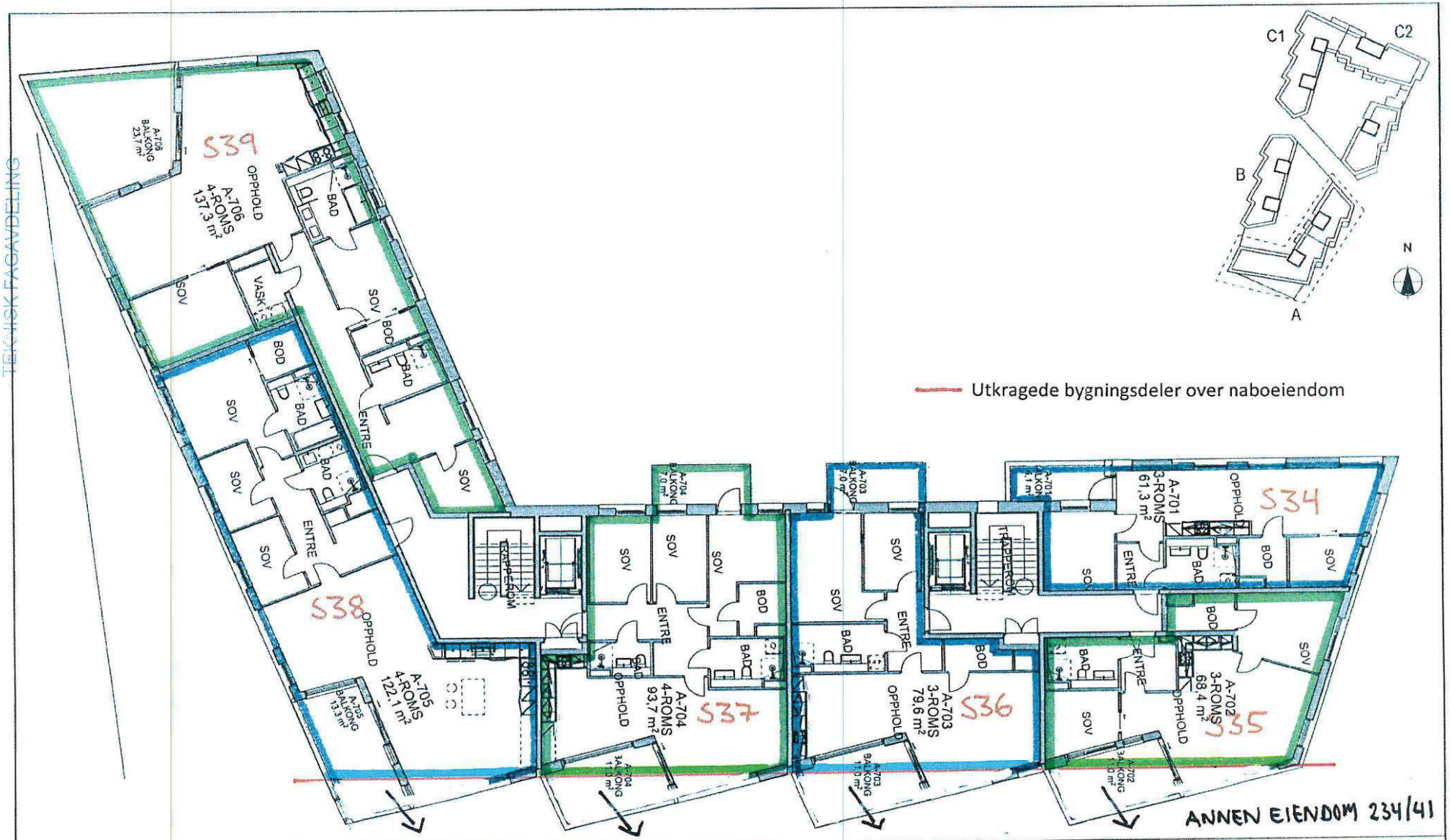
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 5 etasje Bygg A	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 6



LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 6 etasje Bygg A	MÅLESTOKK 1:200 DATO 01.12.2017	PROSJEKT Munch Brygge TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO Gnr/bnr 234/127 7

VEDLEGG 9 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

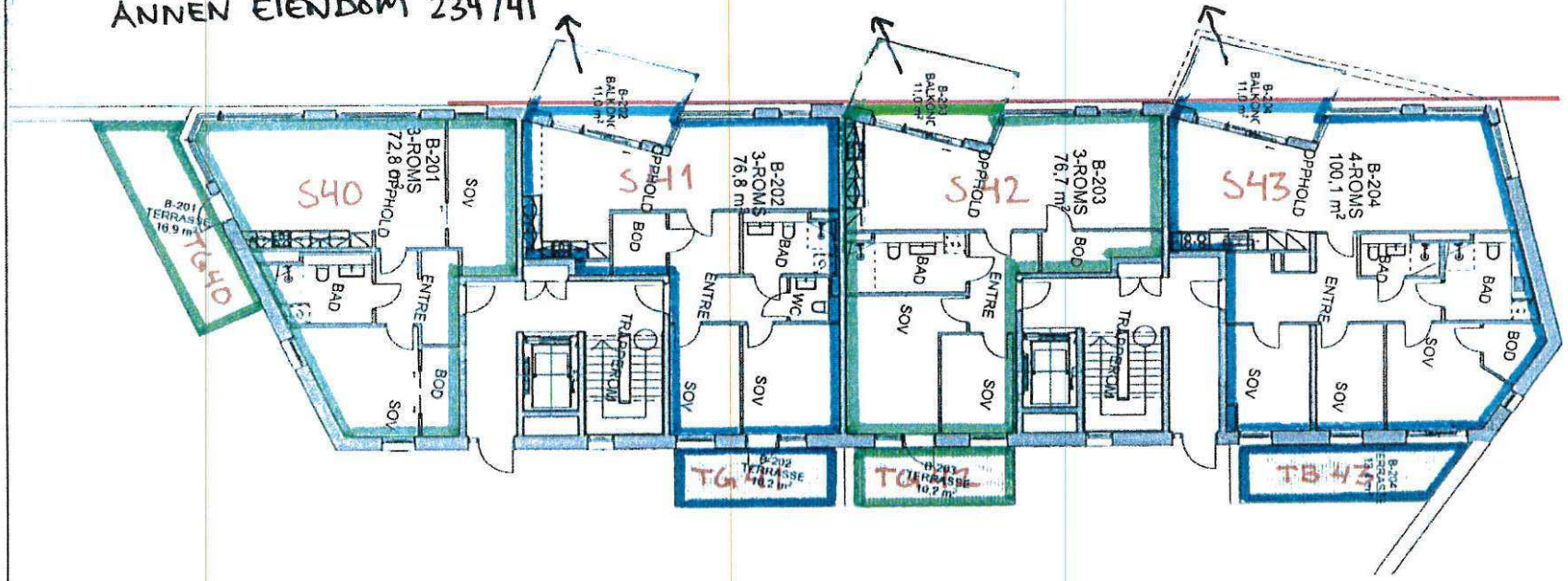


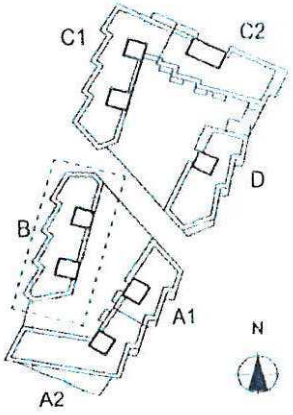
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 7 etasje Bygg A	MÅLESTOKK 1:200	PROSJEKT Munch Brygge	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO 01.12.2017	TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 8

ANNEN EIENDOM 234/41

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom





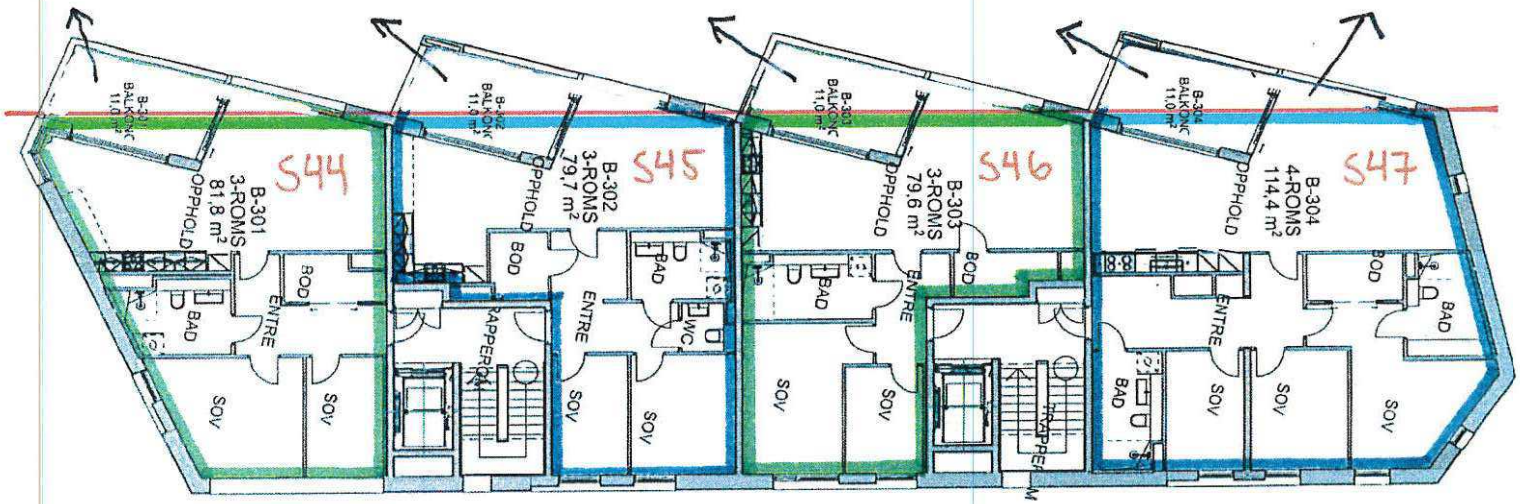
LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 2 etasje Bygg B	MÅLESTOKK 1:200	PROSJEKT Munch Brygge	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO
		DATO 01.12.2017	TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr 234/127 9

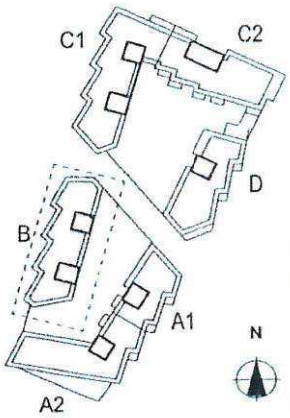
VEDLEGG 11 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

ANNEN EIENDOM 234/41

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/64





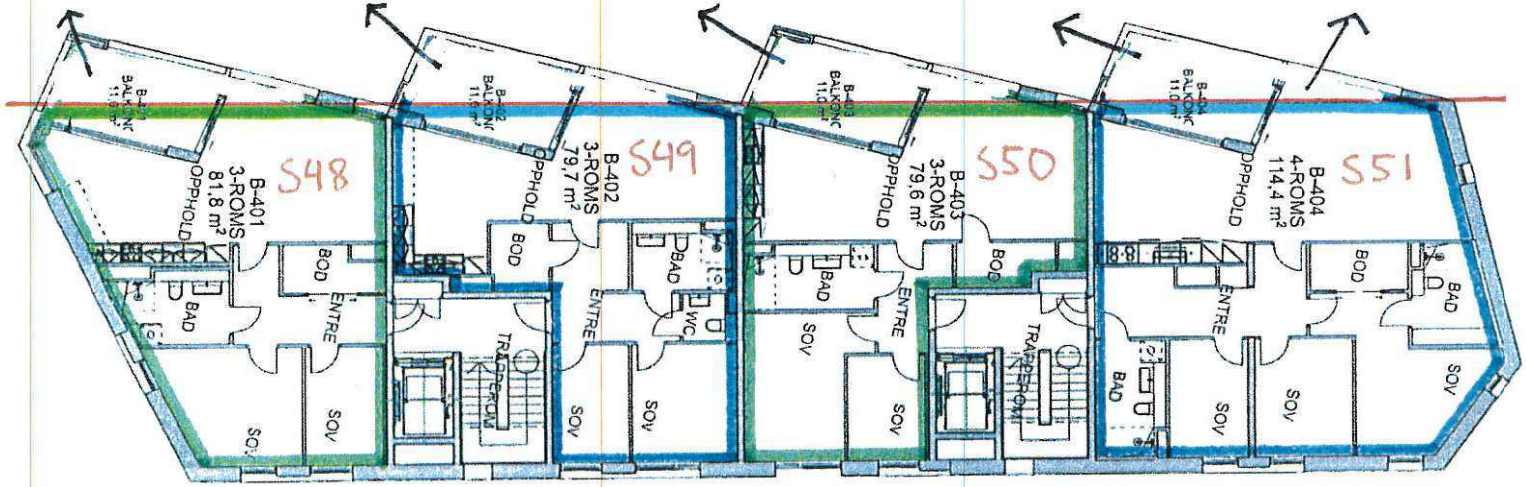
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

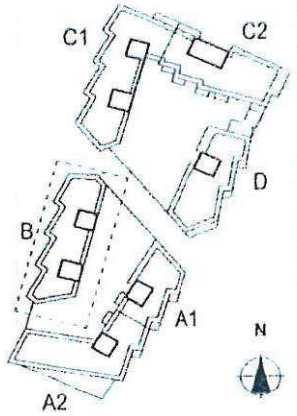
TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 3 etasje Bygg B	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr.: 234/127 10

ANNEN EIENDOM 234/41

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/64





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

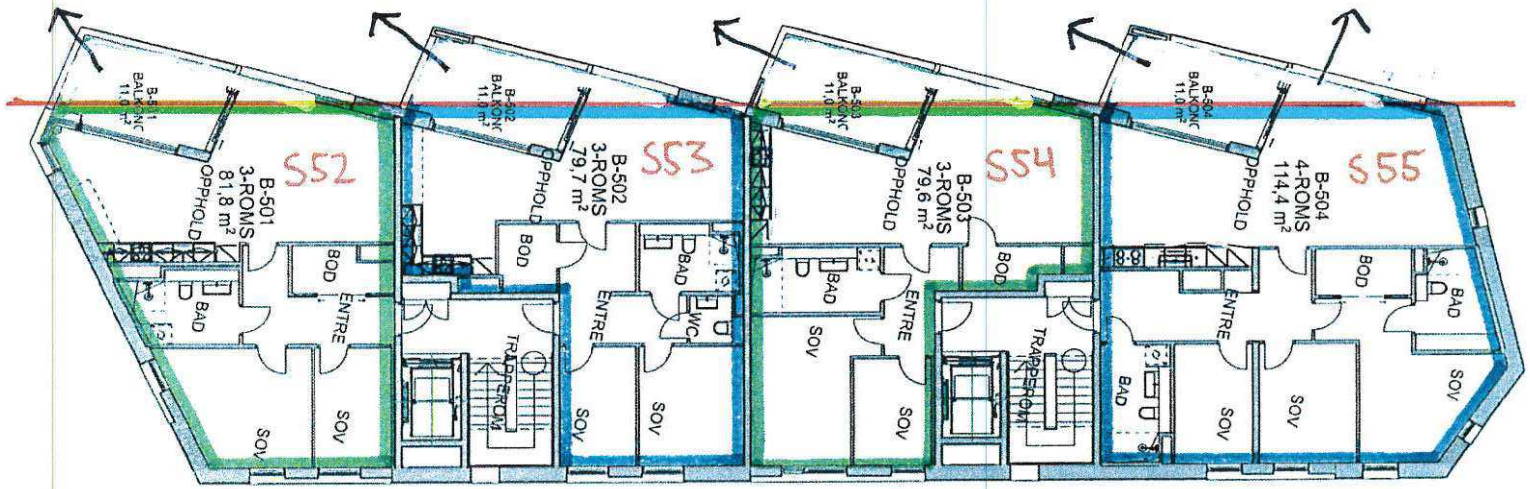
TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 4 etasje Bygg B	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 — 11

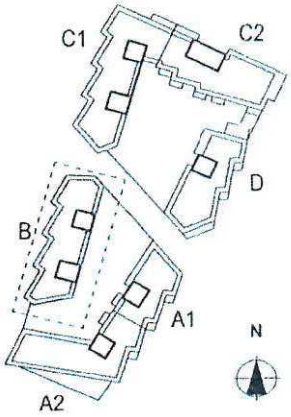
VEDLEGG 13 AV 39
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

ANNEN EIENDOM 234/41

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/64



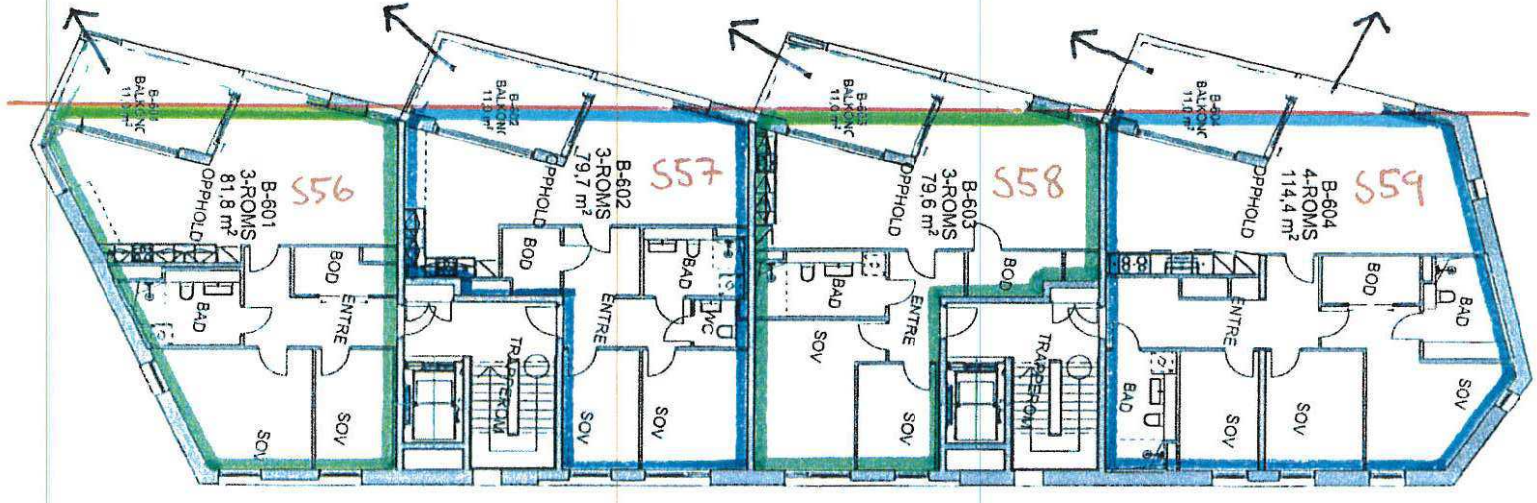


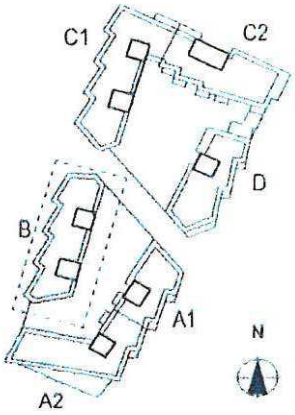
LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 5 etasje Bygg B	MÅLESTOKK 1:200	PROSJEKT Munch Brygge	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO
		DATO 01.12.2017	TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr 234/127 12

ANNEN EIENDOM 234/41

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/64





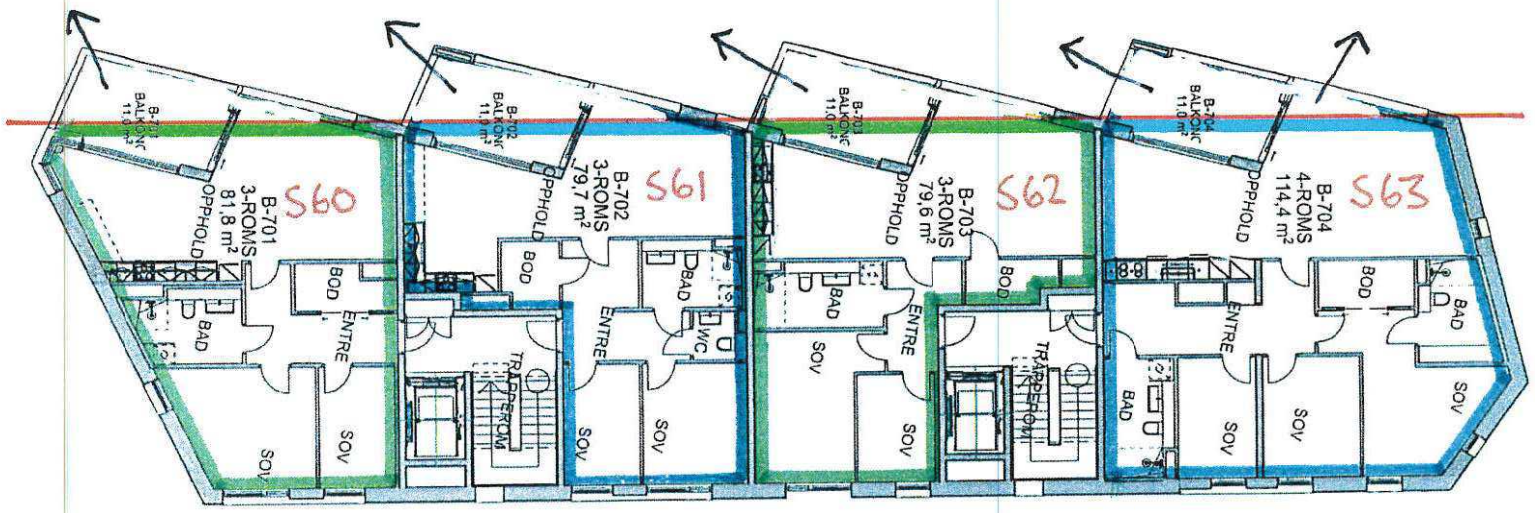
LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 6 etasje Bygg B	MÅLESTOKK 1:200 DATO 01.12.2017	PROSJEKT Munch Brygge TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO Gnr/bnr 234/127 13

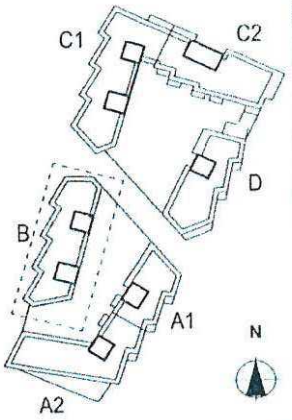
VEDLEGG 15 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

ANNEN EIENDOM 234/41

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/64





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

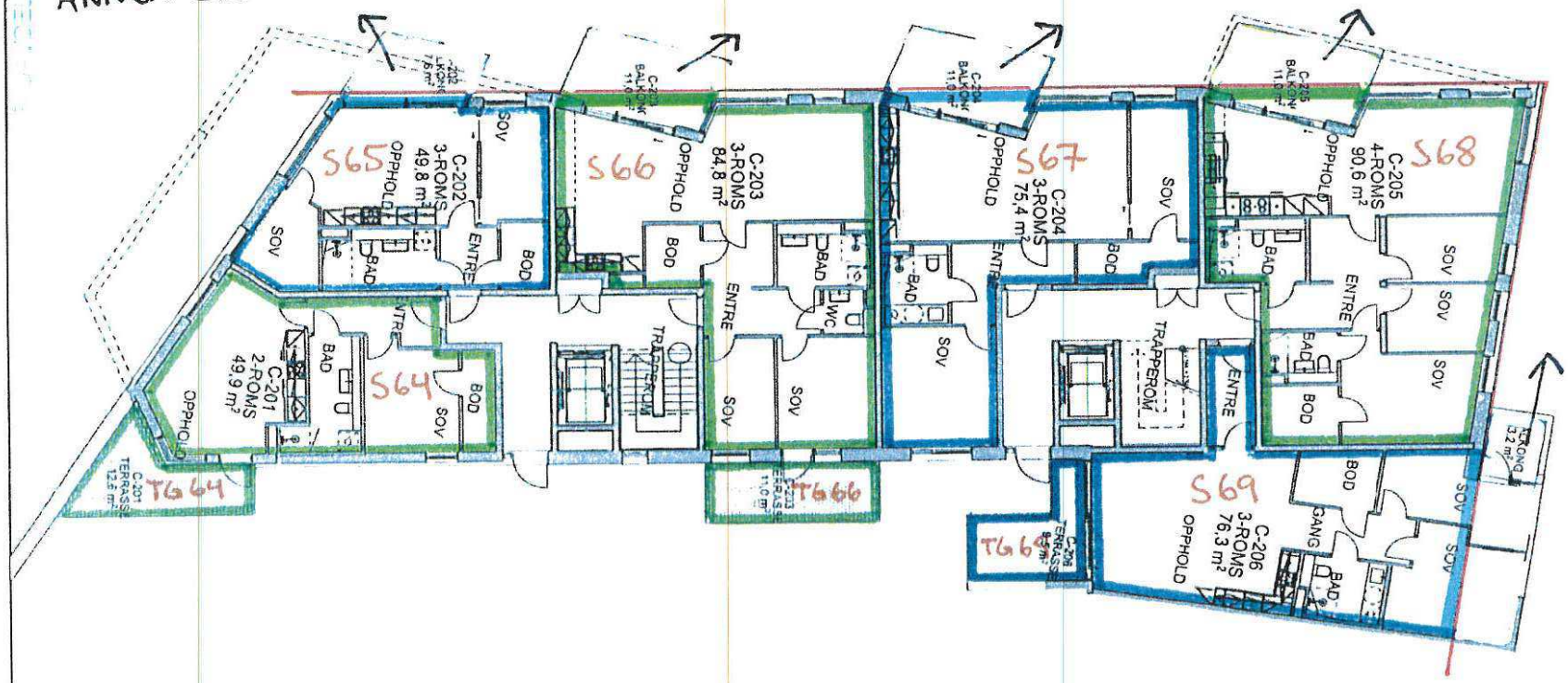
TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 7 etasje Bygg B	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr.: 234/127

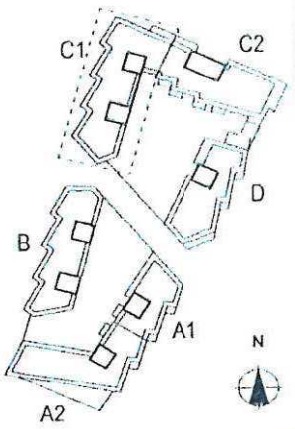
14

ANNEN EIENDOM 234/64

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40





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

TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 2 etasje Bygg C del 1	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO	
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127	15

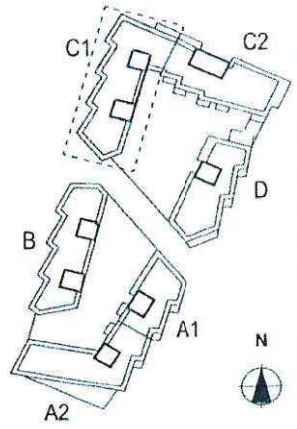
VEDLEGG 17 AV 84
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

ANNEN EIENDOM 234/64

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40





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

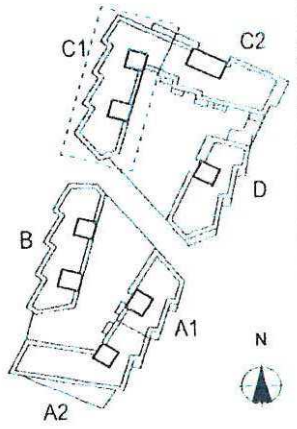
TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 3 etasje Bygg C del 1	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 16

ANNEN EIENDOM 234/64

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40





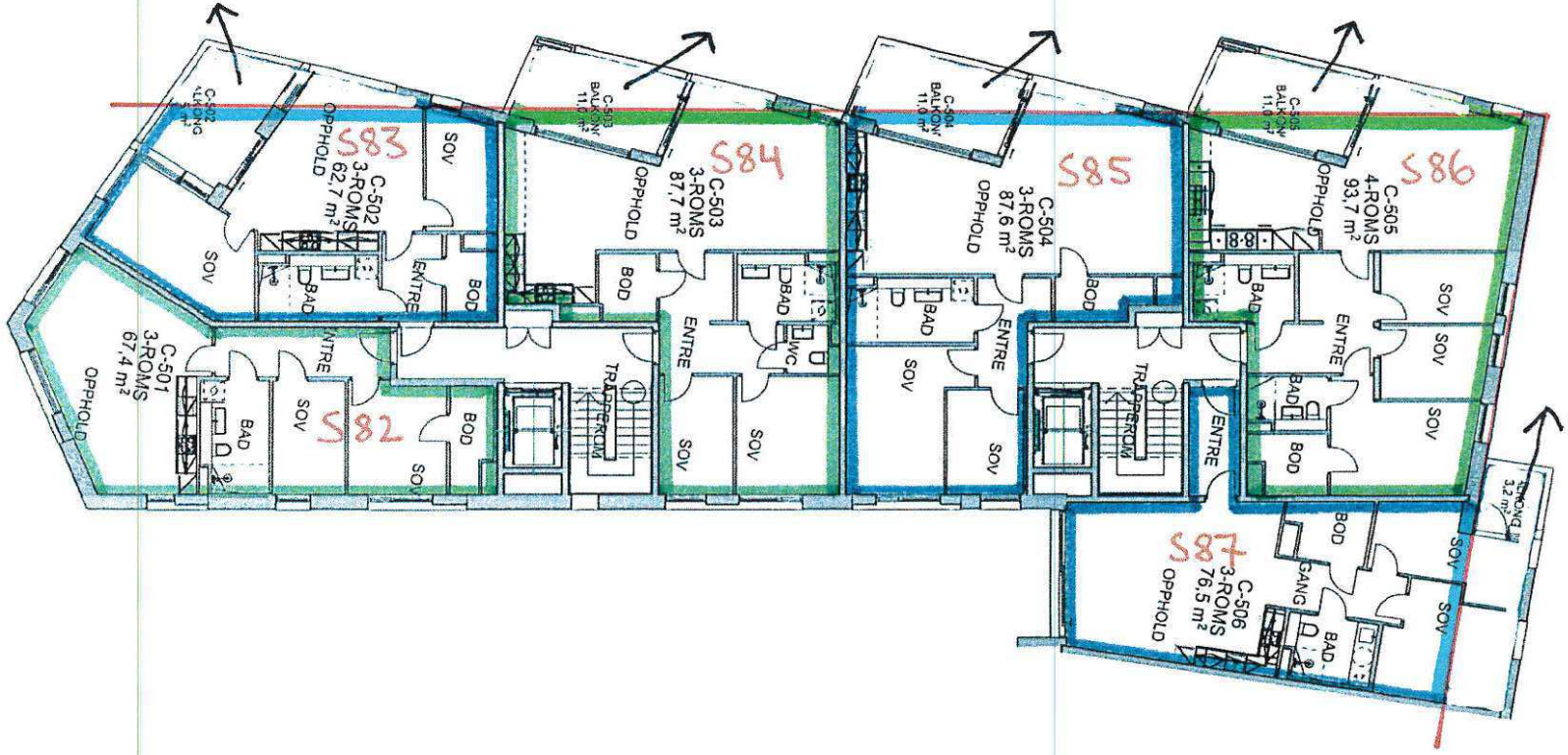
LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 4 etasje Bygg C del 1	MÅLESTOKK 1:200 DATO 01.12.2017	PROSJEKT Munch Brygge TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO Gnr/bnr. 234/127

VEDLEGG 19 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

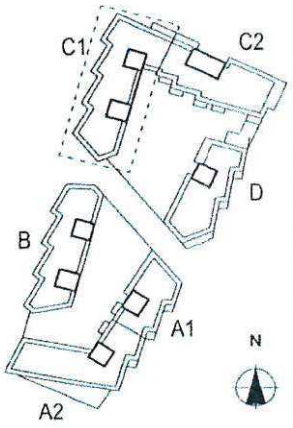
ANNEN EIENDOM 234/64

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40



ANNEN EIENDOM



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

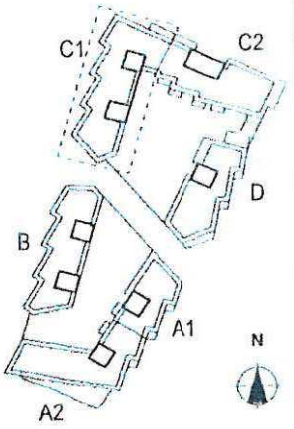
TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 5 etasje Bygg C del 1	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 18

ANNEN EIENDOM 234/64

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40





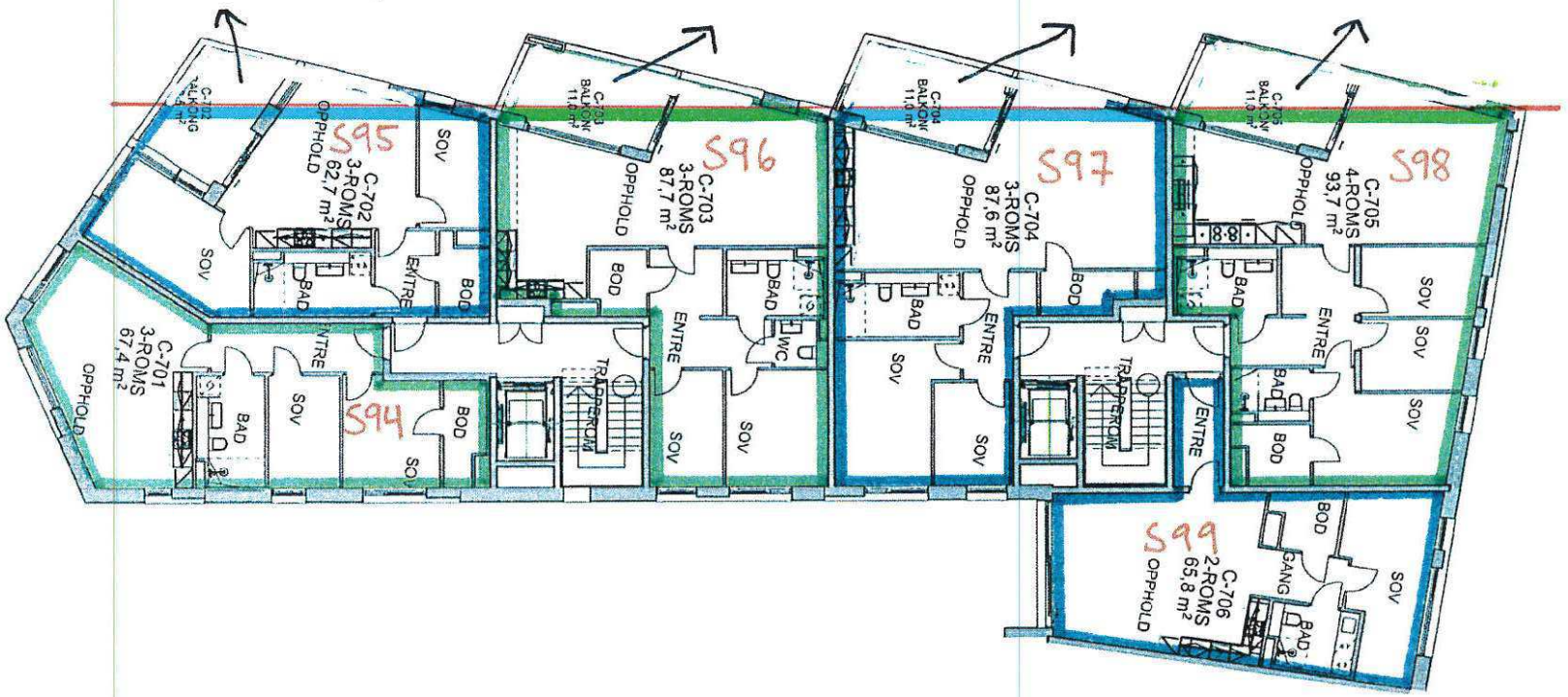
LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 6 etasje Bygg C del 1	MÅLESTOKK 1:200 DATO 01.12.2017	PROSJEKT Munch Brygge TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO Gnr/bnr: 234/127 19

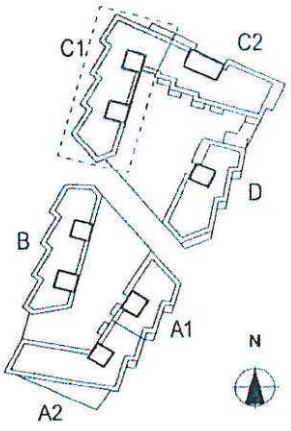
VEDLEGG 21 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSAVD.
TEKNISK FAGAVDELING

ANNEN EIENDOM 234/64

— Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40

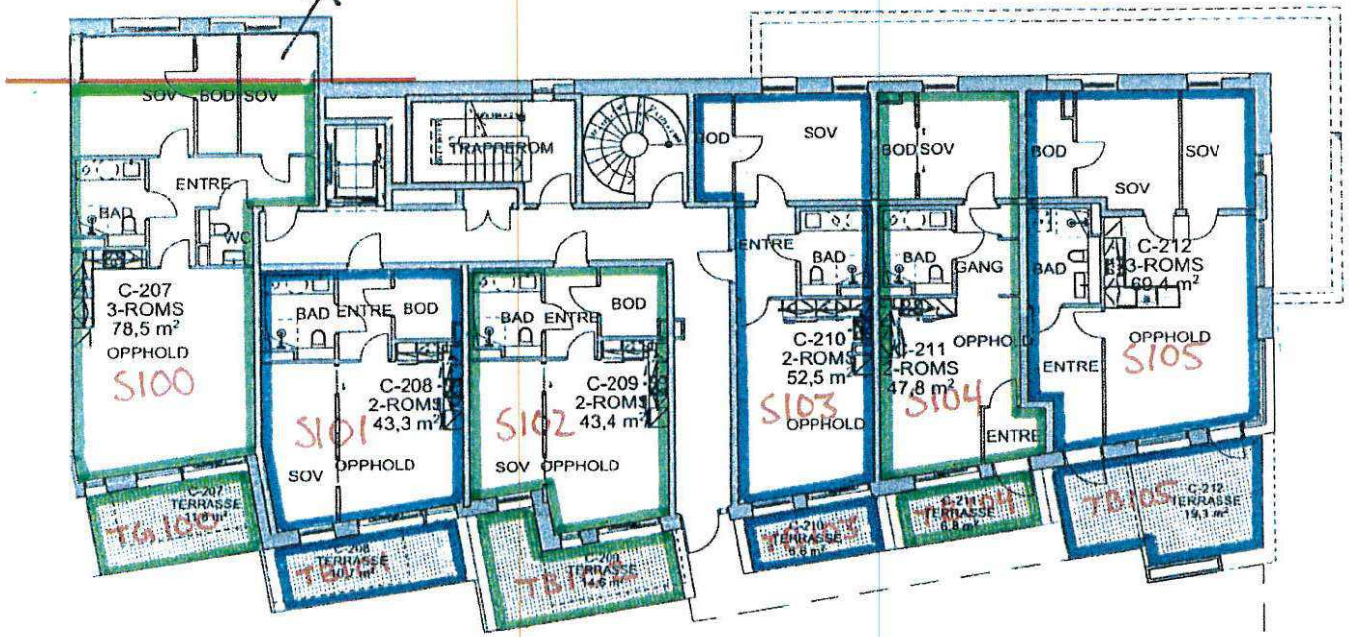


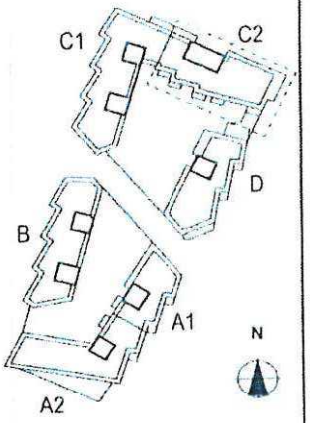


LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 7 etasje Bygg C del 1	MÅLESTOKK 1:200	PROSJEKT Munch Brygge	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO	
		DATO 01.12.2017	TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr. 234/127	20

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40





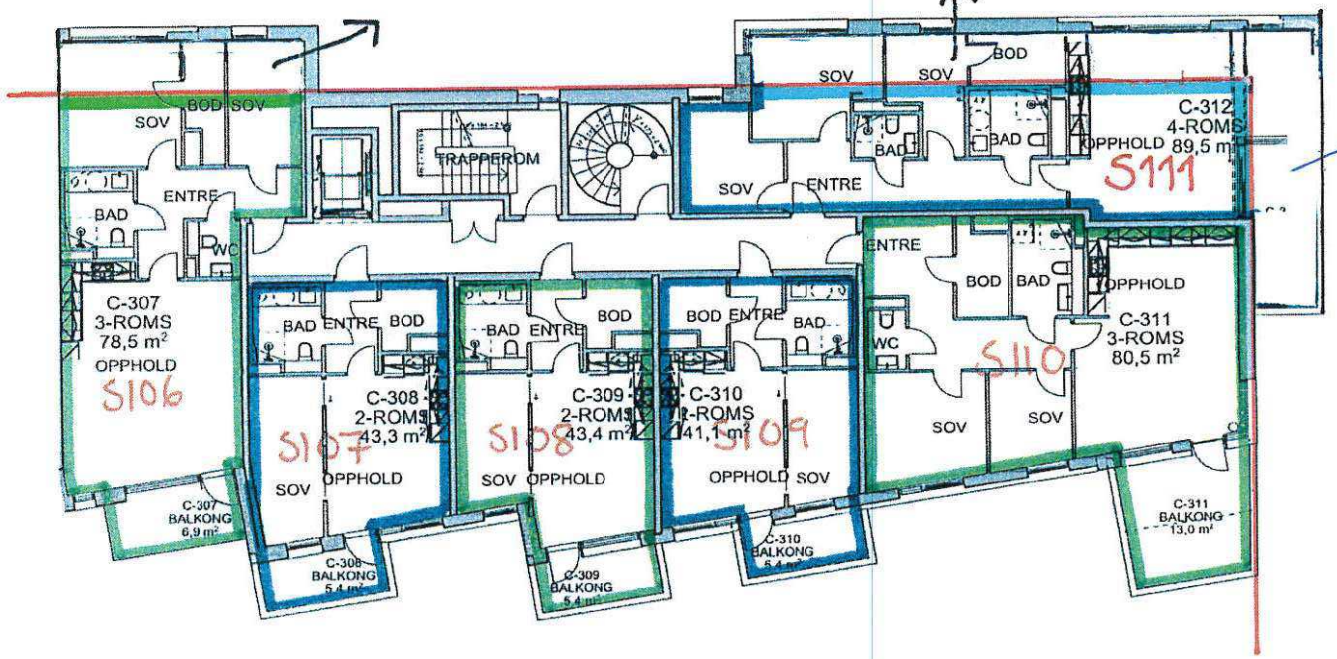
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 2 etasje Bygg C del 2	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 21

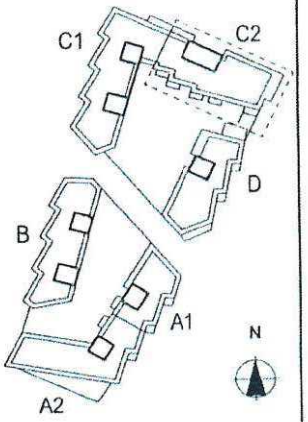
VEDLEGG 23 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETAT...
TEKNISK FAGAVDELING

— Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40



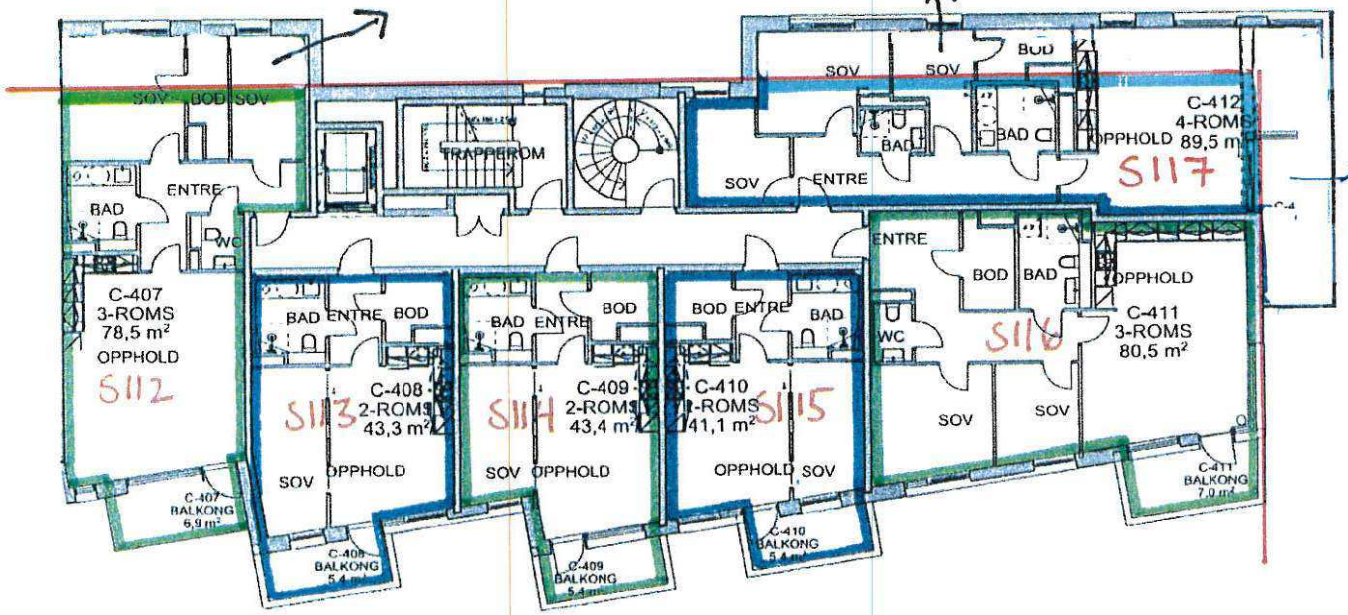
→ ANNEN EIENDOM

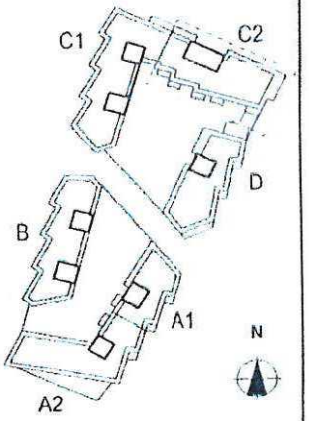


LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 3 etasje Bygg C del 2	MÅLESTOKK 1:200 DATO 01.12.2017	PROSJEKT Munch Brygge TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO Gnr/bnr: 234/127 Z2

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40





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

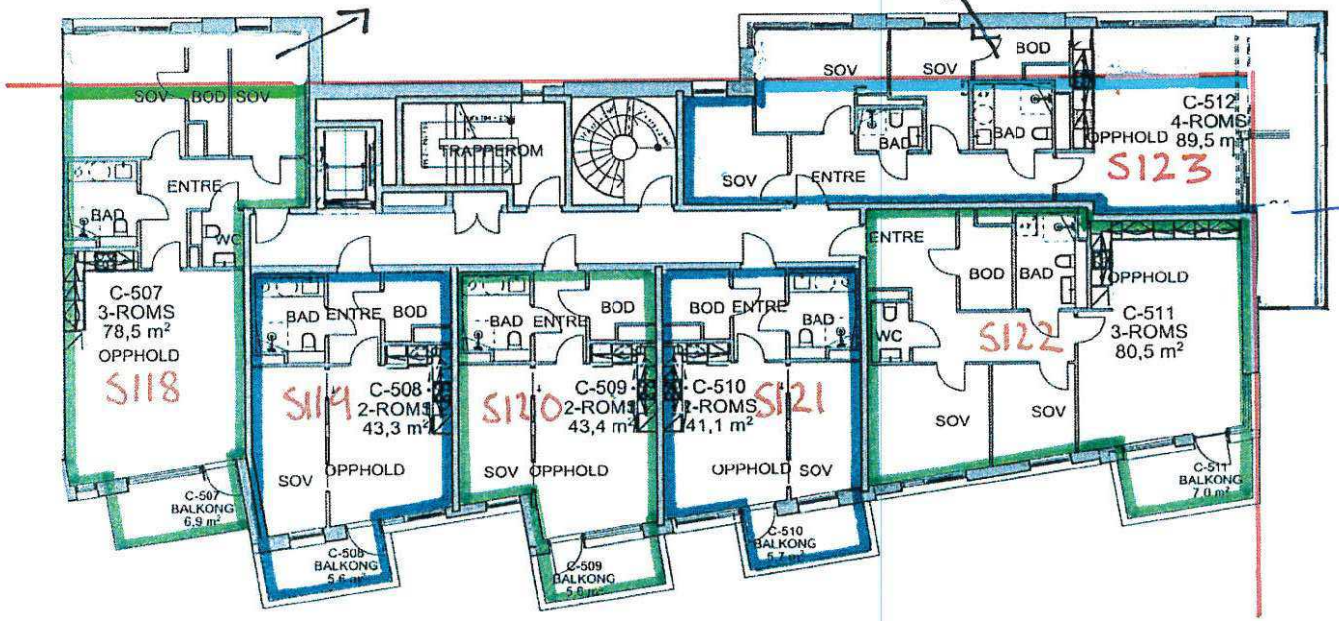
TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 4 etasje Bygg C del 2	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr.: 234/127

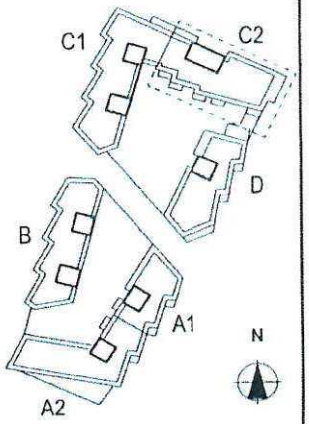
23

VEDLEGG 25 / 34
PLAN- OG B
TEKNISK FAG

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40

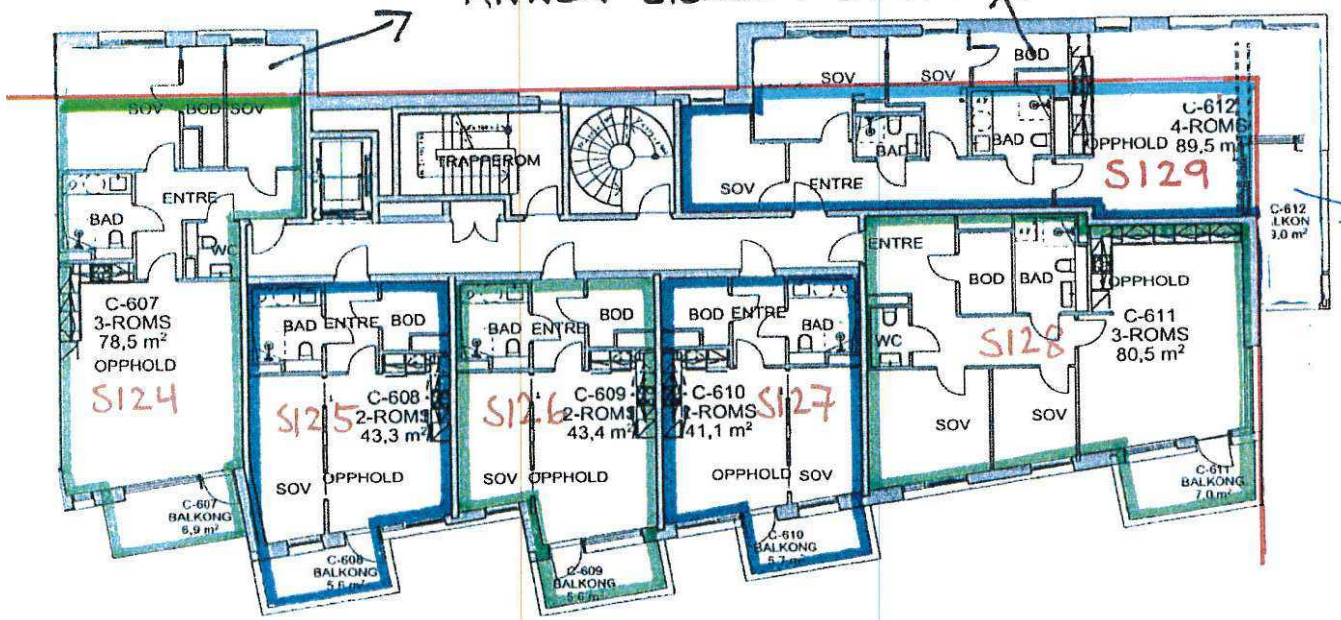




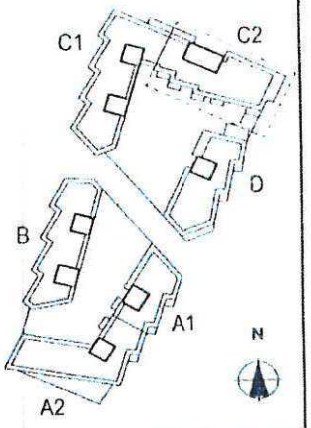
LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 5 etasje Bygg C del 2	MÅLESTOKK 1:200 DATO 01.12.2017	PROSJEKT Munch Brygge TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO Gnr/bnr: 234/127 24

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40



→ ANNEN EIENDOM



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

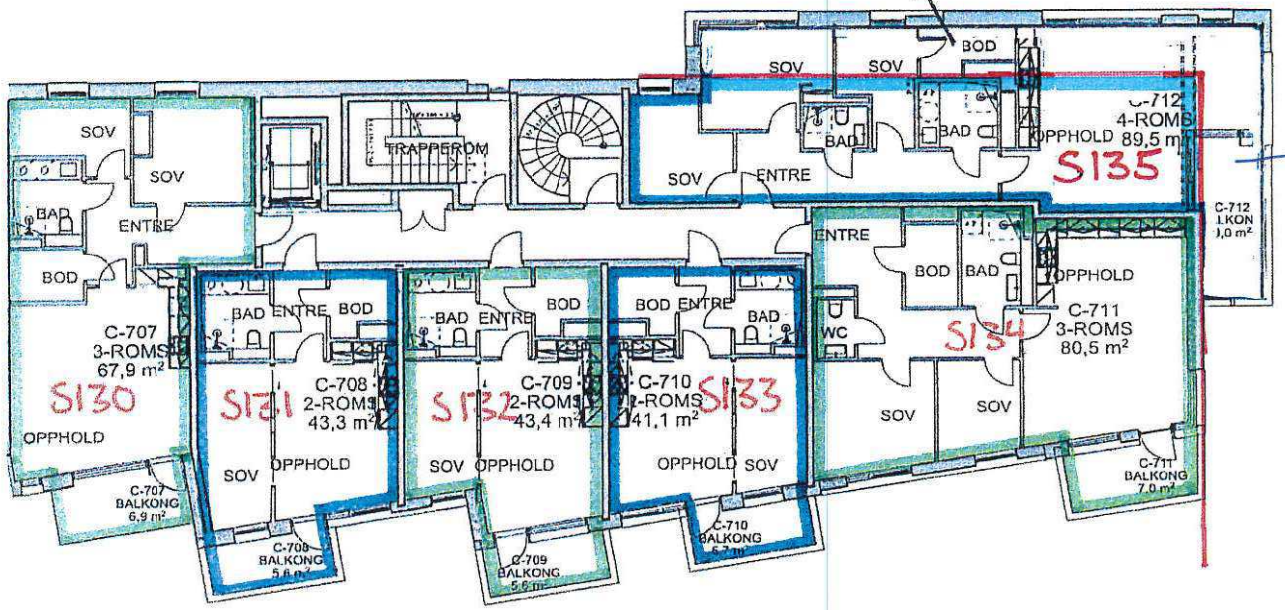
TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 6 etasje Bygg C del 2	MÅLESTOKK 1:200	PROSJEKT Munch Brygge	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO 01.12.2017	TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr 234/127

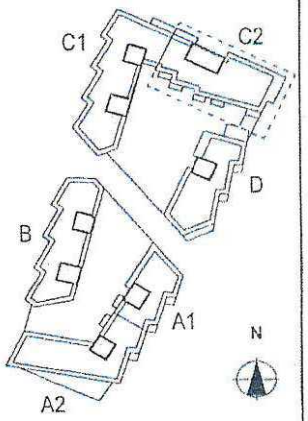
25

VEDLEGG 27 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

ANNEN EIENDOM 234/40

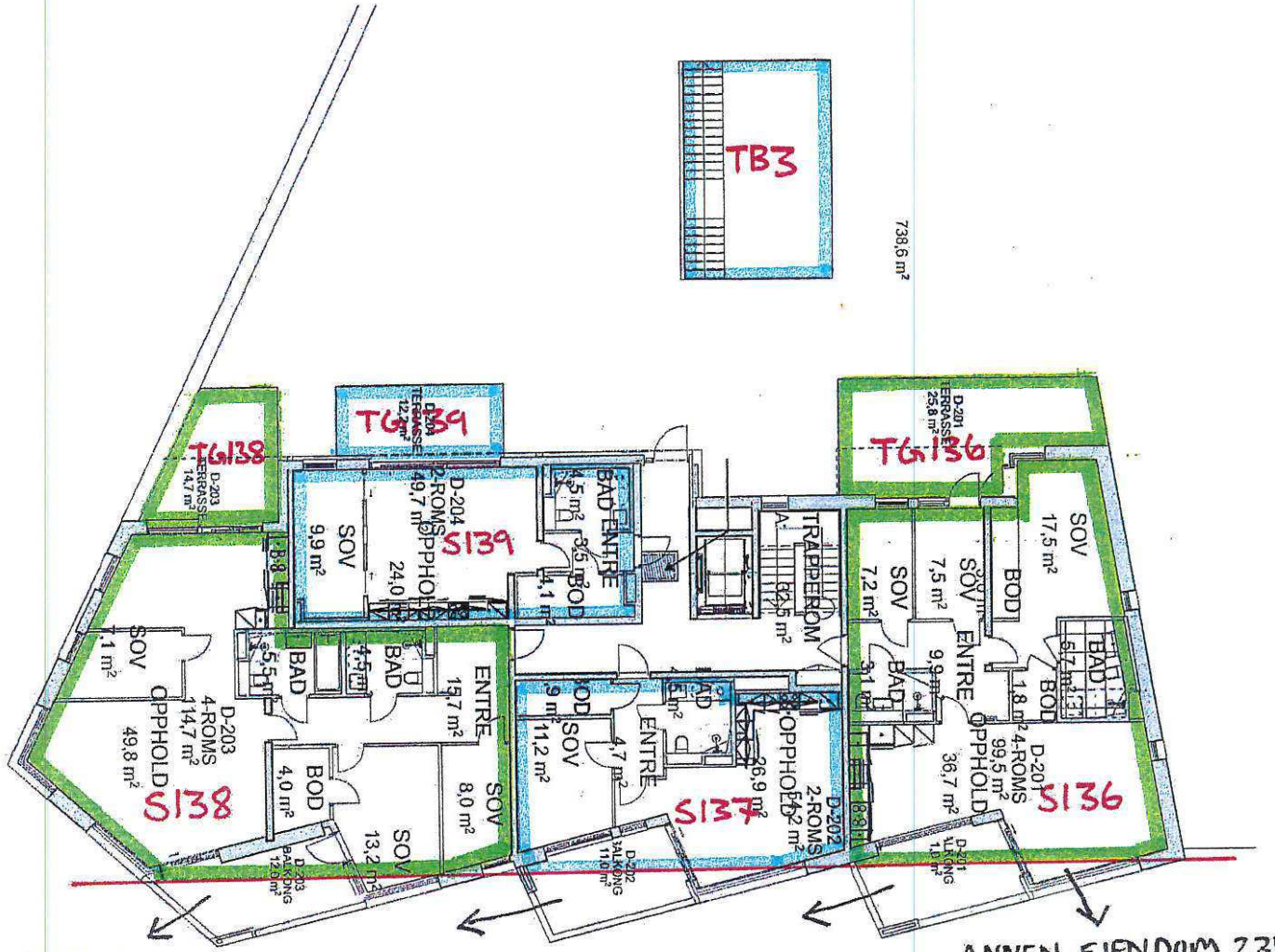


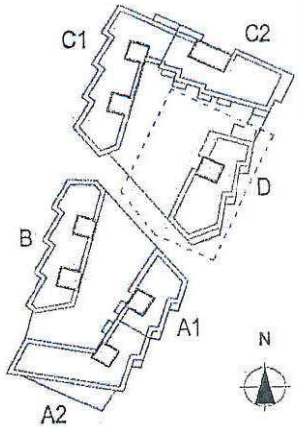


LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 7 etasje Bygg C del 2	MÅLESTOKK 1:200	PROSJEKT Munch Brygge	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO 01.12.2017	TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 Z6

VEDLEGG 28 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETA...
TEKNISK FAGAVDELING





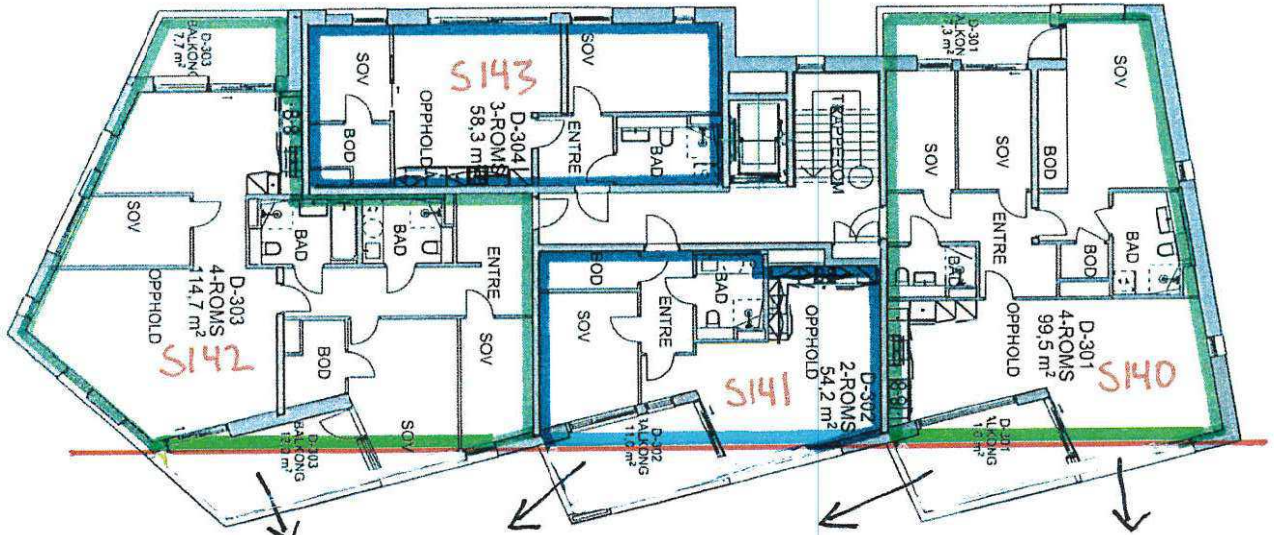
— Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

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

TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 2 etasje Bygg D	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 06.09.2018	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127

27

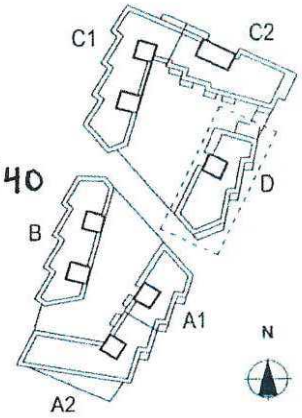
VEDLEGG 29 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING



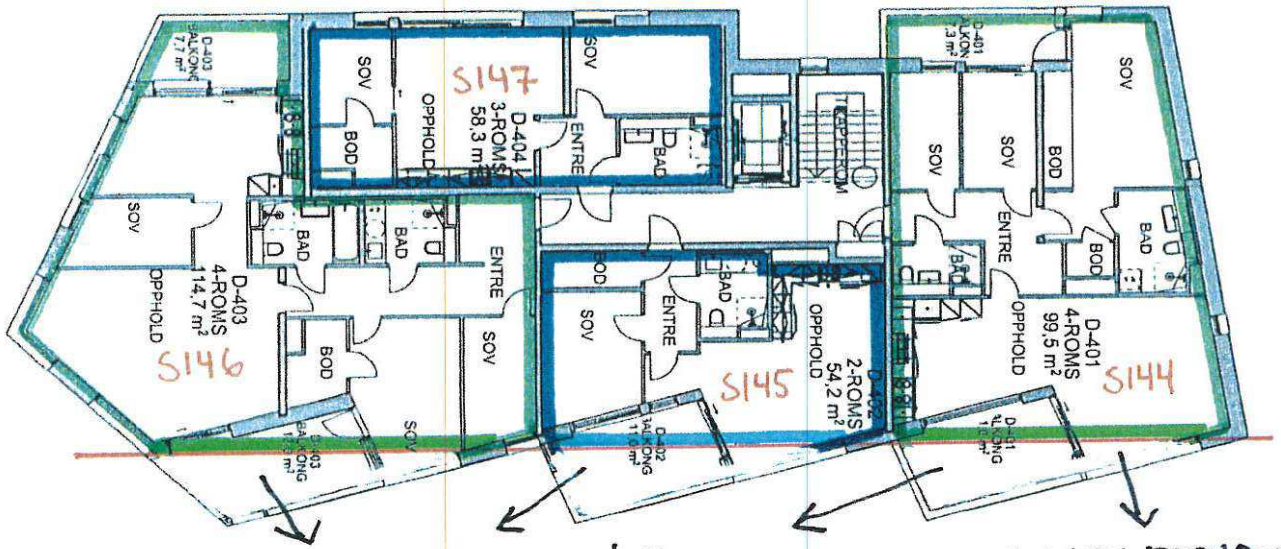
ANNEN EIENDOM 234/64

ANNEN EIENDOM 234/40

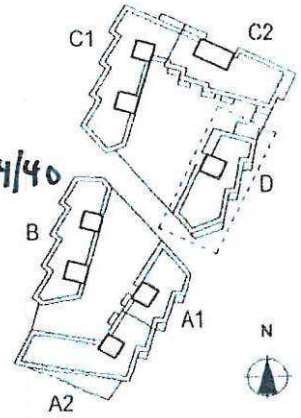
Utkragede bygningsdeler over naboeiendom



LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 3 etasje Bygg D	MÅLESTOKK 1:200	PROSJEKT Munch Brygge	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO
		DATO 01.12.2017	TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 28



— Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

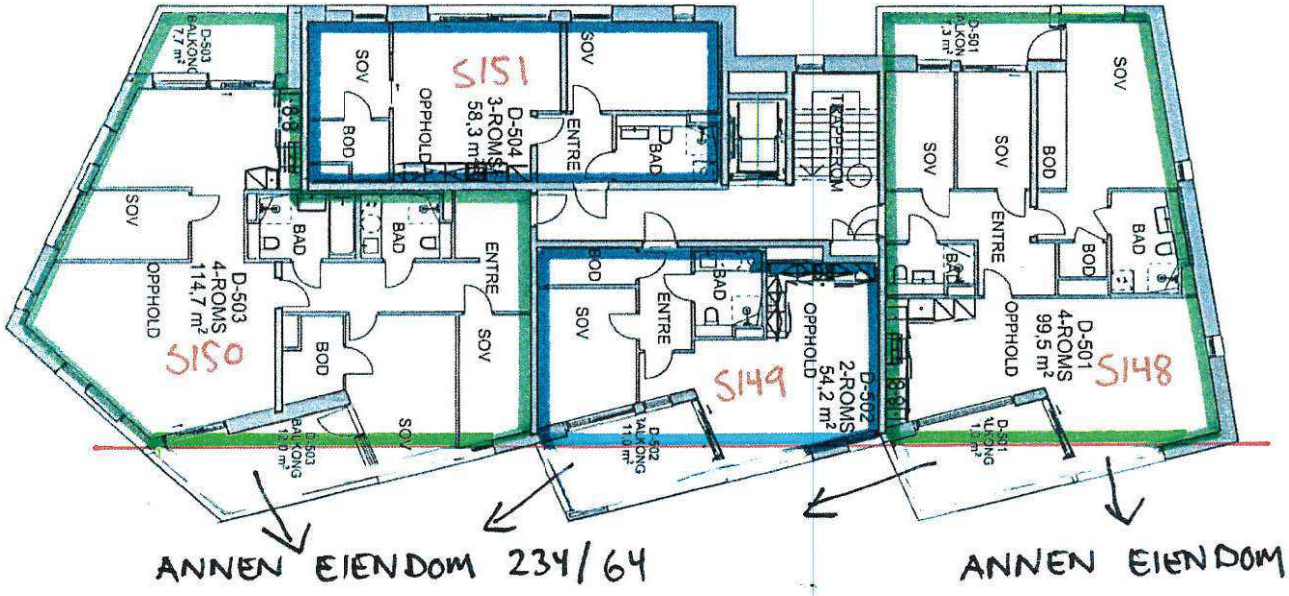


LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

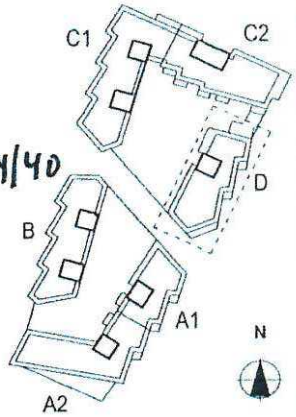
TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 4 etasje Bygg D	MÅLESTOKK: 1:200	PROSJEKT: Munch Brygge	ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
	DATO: 01.12.2017	TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127

29

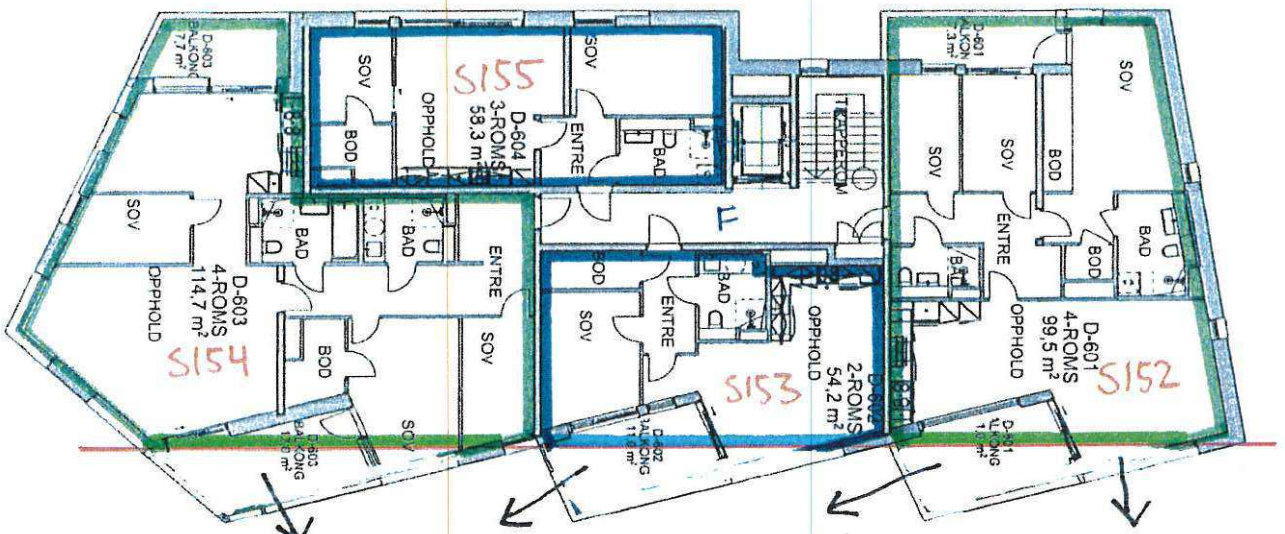
VEDLEGG 31 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSET...
TEKNISK FAGAVDELING



Utkragede bygningsdeler over naboeiendom



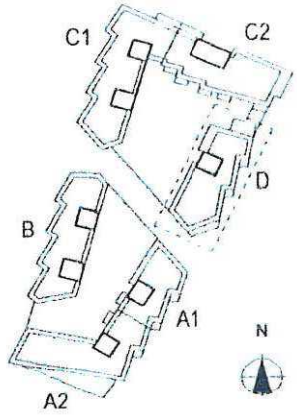
LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 5 etasje Bygg D	MÅLESTOKK 1:200 DATO 01.12.2017	PROSJEKT Munch Brygge TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO Gnr/bnr. 234/127 30



ANNEN EIENDOM 234/64

ANNEN EIENDOM 234/40

— Utkragede bygningsdeler over naboeiendom

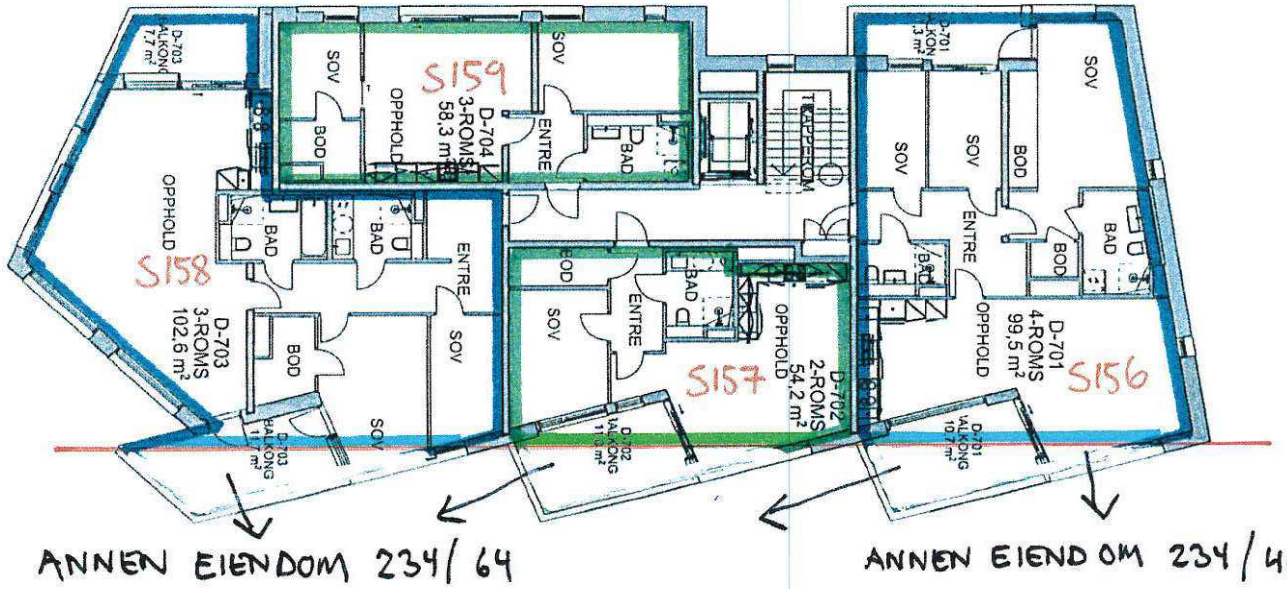


LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 6 etasje Bygg D	MÅLESTOKK 1:200 DATO 01.12.2017	PROSJEKT Munch Brygge TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO Gnr/bnr 234/127 31

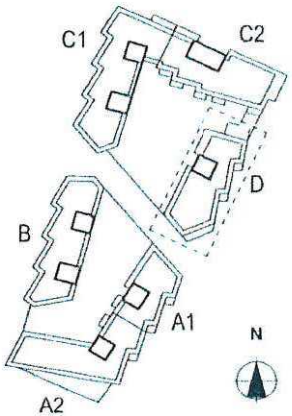
VEDLEGG 38 AV 39

PLAN- OG BYGNING

TEKNISK FAGAVDELING

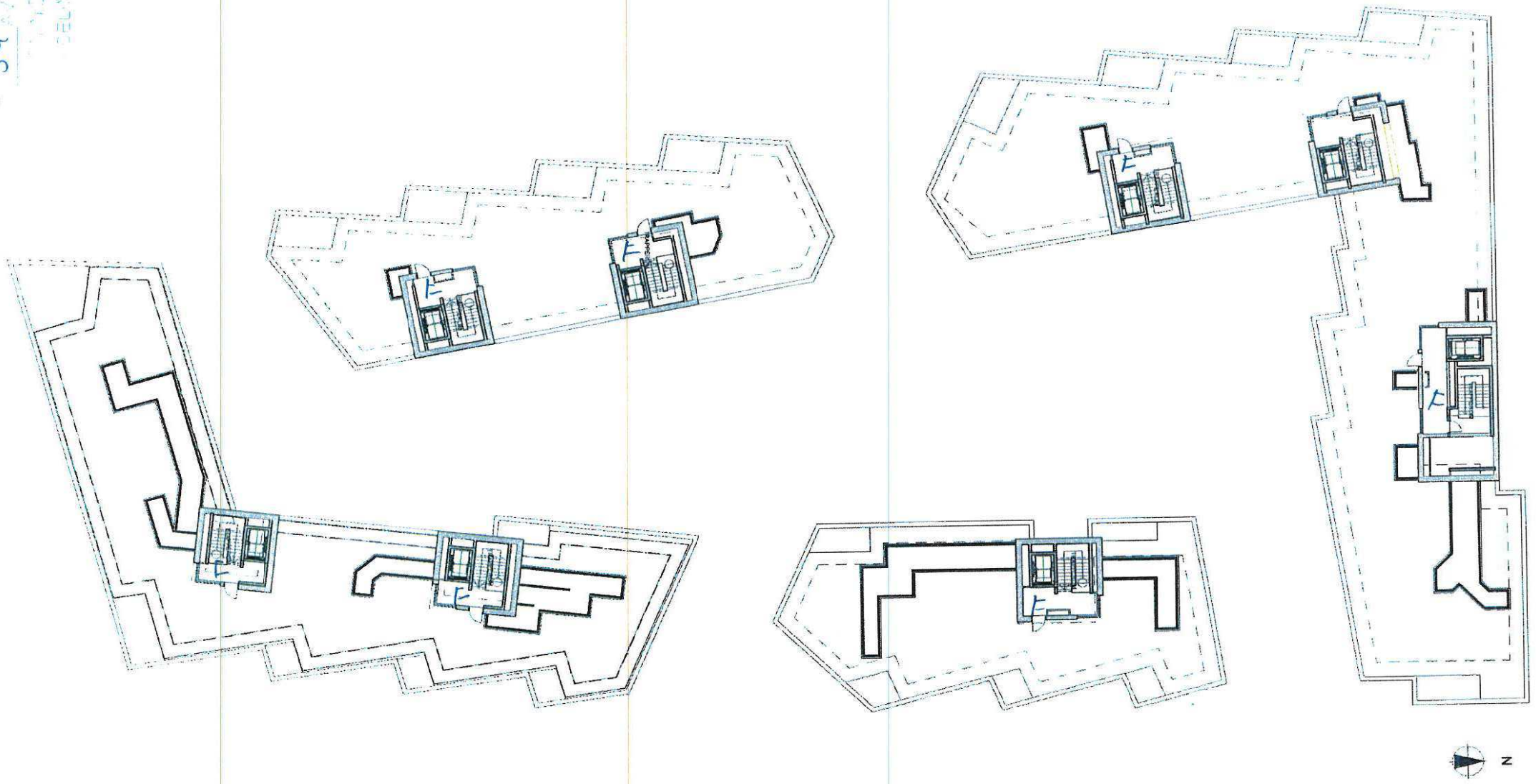


Utkragede bygningsdeler over naboeiendom



LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGSTITTEL Seksjoneringstegning 7 etasje Bygg D	MÅLESTOKK 1:200	PROSJEKT Munch Brygge	ADRESSE Operagata 1-51, 0191 OSLO
		DATO 01.12.2017	TILTAKSHAVER Stor-Oslo Eiendom	Gnr/bnr: 234/127 32

34 av 34
MOTTATT
DELING



N

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

TEGNINGSTITTEL
Seksjoneringstegning
Takplan

MÅLESTOKK
1:400

DATO
01.12.2017

PROSJEKT
Munch Brygge

TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom

ADRESSE
Operagata 1-51, 0191 OSLO

Gnr/bnr:
234/127

33

2. Vedlegg 2 (Tinglyste heftelser)

KULTUR- OG IDRETTSBYGG OSLO KF
POSTBOKS 1514 VIKA
0117 OSLO

Kartverket

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

Retur av tinglyst dokument

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Oslo Kommune v/Kultur og Idrettsbygg	
Adresse:	
Pb.1514 Vika	
Postnummer:	Poststed:
0117	OSLO
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
915 705 243	

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DOKUMENTNR. 102264
- 4 NOV. 2016
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

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

2. Eiendom (avgivers) [3]

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

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

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

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
3.11.16	

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

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

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

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

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

6. Underskrifter

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

Noter:

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

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1021264
- 4 NOV. 2016
STATENS KARTVERK
Christian Nor

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

HAV EIENDOM AS
ORG NR 985627134

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

Byrådsavdeling for byutvikling

Rådhuset

0037 OSLO

Oslo, 2 September 2014

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

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

Med vennlig hilsen

Eva Hagen
HAV Eiendom AS

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

Verifisert av
Signere.no
24.07.2017

ERKLÆRING OM BEBOERNES TILGANG TIL AREALER

VEDRØRENDE FELT B4A

1. BEBOERNES RETT TIL UTEOMRÅDE

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

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

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

Underskrifter:

For eiendom

gnr. 234 bnr. 127:

958935420

Oslo 27.8.14 Hans Hamm

Sted Dato Oslo kommune Org.nr. 9 siffer

Hjemmelshaver

For eiendom

gnr. 234 bnr. 128:

958935420

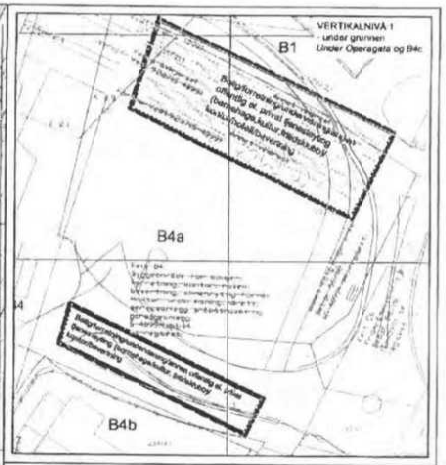
Sted Dato Oslo Havn KF Org.nr. 9 siffer

Hjemmelshaver

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

Verifisert av
Signere.no
24.07.2017





TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

VERTIKALNIVÅ 1
- under grunnen

Under Operagata

Under B4c

Bolig/forretning/undervisningslokaler offentlig el. privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontor/hotell/bevertning

Bolig/forretning/undervisningslokaler offentlig el. privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontorbevertning

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning

Formålsgrense

TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

VERTIKALNIVÅ 2
-på grunnen/avvik overflaten

BEBYGGELSE OG ANLEGG

B1 Bolig/forretning/undervisningslokaler offentlig el. privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontor/hotell/bevertning

B4a Bolig/forretning/undervisningslokaler offentlig el. privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontor/bevertning

B4b Bolig/forretning/undervisningslokaler offentlig el. privat tjenesteyting (kultur,treningssenter, fritidsklubb)/kontorbevertning

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg

Fortau

B21,B23, B24,B26a Torg

B4c Gateløp

Sykkelfelt

Annen veggrunn - grøntareal

HENSYNSSONER

H190 Andre sikringssoner (frisiones siktlinje)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (vist ca. 0,5m utenfor juridisk linje)

Formålsgrense

Regulert høyde

Bestemmelsegrense

Aksesser

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrense

Regulering som oppheves

Eksisterende reguleringsgrenser kommune (S- 3982) skal opprettholdes

FELT B1, B4a-B4c BJØRVIKA
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
for gnr. 207 bnr. 168 m.fl.

Byrådsavdeling for byutvikling

Dato: 14.10.2013 Rev. 27.03.2014

Saksbehandling i følge plan og bygningsloven

	Dato	Sakstr.	Signatur

Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02180

ERKLÆRING OM ALMENHETENS TILGANG TIL AREALER

VEDRØRENDE FELT B4c

1. ALLMENHETENS RETT TIL KJØREVEG

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

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

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

Underskrifter:

For eiendom

gnr. 234 bnr. 127:

958935420

Oslo 27.8.14 [signature]

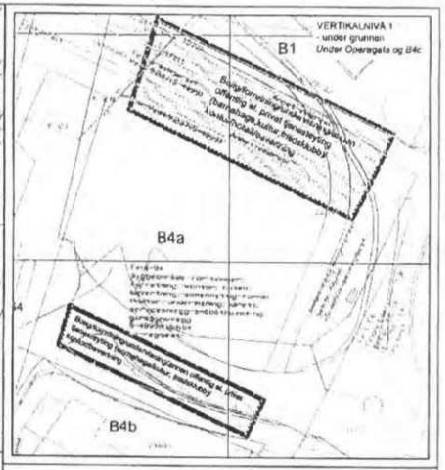
Sted Dato Oslo kommune Org.nr. 9 siffer

Hjemmelshaver

Verifisert av
Signere.no
24.07.2017

Verifisert av Signere.no 24.07.2017





TEGNFORKLARING

VERTIKALNIVÅ 1
- under grunnen

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

- Bolig/fornøying/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontor/hotell/bevertning — Under Operagata
- Bolig/fornøying/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontor/bevertning — Under B4c

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning
- Formålsgrense

TEGNFORKLARING

VERTIKALNIVÅ 2
- på grunnen/vannoverflaten

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1 Bolig/fornøying/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontor/hotell/bevertning
- B4a Bolig/fornøying/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontor/bevertning
- B4b Bolig/fornøying/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (kultur,treningssenter, fritidsklubb)/kontor/bevertning

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei
- Fortau
- B21 B21, B26a — Torg
- B40 — Gatetun
- Sykkelvei
- Annen veggrunn - grøntareal

HENSYNSSONER

- H190_2 — Andre sikringssoner (historisk sikringssone)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning (vist ca. 0,5m utenfor juridisk linje)
- Formålsgrense
- Regulert høyde
- Bestemmelsesgrense
- Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende eiendomsgrense
- Regulering som oppheves
- Eksisterende regulering under behandling (§- 3962) skal opprettholdes

FELT B1, B4a-B4c BJØRVIKA
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
for grr. 207 bnr. 188 m.fl.

Byrådsavdeling for byutvikling

Dato: 24.10.2013 | Rev. 27.05.2014

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven | Dato | Sign. | Bilg.-refer.

Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon 02 180

ERKLÆRING OM ALMENHETENS TILGANG TIL AREALER

VEDRØRENDE FELT B4c

1. ALLMENHETENS RETT TIL GATETUN

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

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

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

Underskrifter:

For eiendom

gnr. 234 bnr. 128:

987592567

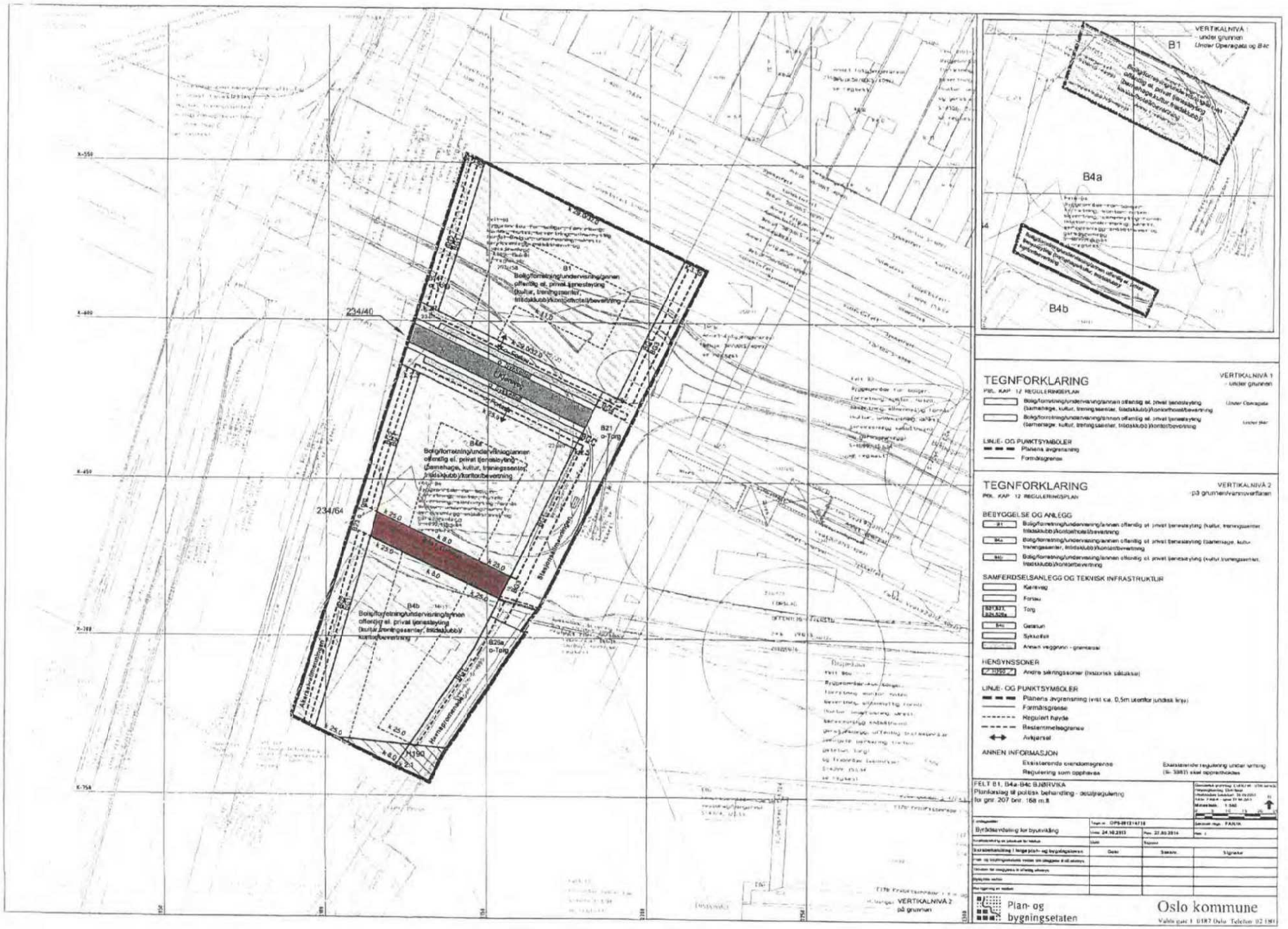
Oslo 27.8.14 [signature]

Sted Dato Oslo Havn KF Org.nr. 9 siffer

Hjemmelshaver

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

Verifisert av Signere.no 24.07.2017



TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

VERTIKALNIVÅ 1
- under grunnen

Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontorhotell/bevertning — Under Operagata

Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontorbevertning — Under B4c

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
- Planens avgrensning
- Formålsgrense

TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

VERTIKALNIVÅ 2
- på grunnivåmarkoverflaten

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- B1 Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontorhotell/bevertning
- B4a Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb)/kontorbevertning
- B4b Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (kultur,treningssenter, fritidsklubb)/kontorbevertning

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjørevei
- Fortau
- B21, B20a Torg
- B4c Gatetun
- Sykkelbåt
- Annen veggrunn - grøntareal

HENSYNSSONER
- Andre sikringssoner (historisk sikringssone)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
- Planens avgrensning (evt ca. 0,5m utenfor (undisk linje)
- Formålsgrense
- Regulert høyde
- Reguleringsgrense
- Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON
- Eksisterende eiendomsgrense
- Reguleringen som oppheves
- Eksisterende regulering under behandling (S- 3981) skal opphevdes

FELT B1, B4a-B4c BJØRVIKA
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
for gnr. 207 bnr. 168 m.fl.

Byrådsavdeling for byutvikling	Dato: 24.10.2013	Rev. 27.06.2014	Rev. 2
	Dato	Saksnr.	Signatur

Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Vahlls gate 1 0187 Oslo Telefon 02 1801

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7688

MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 18:00, Auditoriet i Dronning Eufemias gate 16.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kostnadsfordeling bolig/næring
8. Arbeidsutvalg for oppgradering av inngangspartier for bolig
9. Valg av ny revisor
10. Mulighetsstudie, inneklima for bolig
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sven-Robby Syversen Dierkes v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport MB 2025.pdf
2. 7688 Årsregnskap 2025.pdf
3. 7688_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 365 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 365 000

Sak 7

Kostnadsfordeling bolig/næring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Hver av næringsseksjonene i sameiet (Barnehagen og Munch Brygge Eiendom AS/ Carucel) opptar vesentlig mer av styrets arbeidskapasitet, enn en enkelt leilighet. Vedtektene definerer i dag at styrehonorar, forretningsførsel mv. skal fordeles "likt" - altså at alle seksjonseiere betaler like mye hver. Det er snakk om betydelige beløp som fordeles på denne måten, totalt kr 651.105,- i 2025. Av dette dekker de to næringsseksjonene jmf. note 2 i regnskapet kun kr 4.095,- hver (som altså tilsvarer én 159. del). En mer rettferdig fordeling vil være at de kostnadene fordeles etter sameiebrøk (areal), slik som det gjøres for andre felles utgifter. Dette harmonerer også med at næringsseksjonene har flere stemmer i årsmøtene, henholdsvis 6 og 33, et antall stemmer som er basert på sameiebrøk.

Dagens tekst:
(6) Følgende kostnader skal fordeles **likt** *for samtlige seksjoner:*

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

Ny tekst:

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

Forslaget innebærer en vedtektsendring og må derfor få 2/3 av stemmene for å kunne gjennomføres. **Styret er kjent med at en slik endring vil kreve samtykke fra de berørte seksjonseiere for å være gyldig.**

Forslag til vedtak
Vedtektenes punkt 6-1 Felleskostnader, ledd 6 endres. Gitt at de berørte parter gir sitt samtykke til endringen i kostnadsfordeling.

Sak 8

Arbeidsutvalg for oppgradering av inngangspartier for bolig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Når man ser hva øvrige sameier i Bjørvika har fått til, fremstår våre inngangspartier noe enkle. Flere har meldt inn ønske om å gjøre noe med inngangspartier hos oss, for å bidra til økt trivsel og kanskje også en verdiøkning for samtlige av sameiets boligseksjoner.

Forslaget er at et arbeidsutvalg bestående av en eller flere beboere sammen ser på muligheter for oppgradering, og lager et eller flere forslag som presenteres i neste årsmøte (våren 2027). Forslagene kan inkludere men er ikke begrenset til: overflater, fargevalg, belysning, kunstverk og annen utsmykning.

Årsmøtet beslutter da om man skal iverksette noe av dette, basert på kostnadsoverslag for de ulike alternativ. Metode for finansiering må også foreslås og godkjennes av årsmøtet. Eventuelle kostnader ved innhenting av løsningsforslag i perioden frem mot dette må forhåndsgodkjennes av sameiets styre.

Dette årsmøtet skal stemme over hvorvidt et slikt arbeidsutvalg skal nedsettes. Styret anbefaler at man går for en slik ordning.

Forslag til vedtak

Det nedsettes et arbeidsutvalg som skal se på fornyelse av sameiets inngangspartier for bolig. Styret nedsetter et slikt utvalg etter gjennomgang av innmeldte kandidater, med frist 1. juni 2026.

Sak 9

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Boligselskapets revisor, EY, har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra. Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

Valg av ny revisor godkjennes

Sak 10

Mulighetsstudie, inneklima for bolig

Forslag fremmet av:
Yann Rashid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Med global oppvarming og forventet økning i både temperatur og varighet av sommerperioder, ber årsmøtet styret innhente en overordnet faglig vurdering / enkel mulighetsstudie av hvordan varme i leiligheter i bygget kan håndteres på en bedre måte.

Forslag til vedtak:

Det innhentes en mulighetsstudie som tar hensyn til anbefalte helse- og inneklimagrenseverdier, samt se på relevante tiltak, for eksempel solskjerming, ventilasjon, kjøle- eller avkjølende løsninger og eventuelle tekniske begrensninger. Studien bør også inneholde grove kostnadsrammer og prinsipielle vurderinger knyttet til gjennomførbarhet i bygget. Formålet er å være proaktive og legge til rette for vurdering av langsiktige løsninger, da varmeproblematikk forventes å bli stadig mer relevant over tid.

Budsjett for studien settes til 150.000 kr inkl. mva. Studien skal legges frem for sameiet i neste årsmøte (våren 2027), for videre behandling/aksjon.

Styrets innstilling
Styrets innstilling og alternative forslag:

Styret anbefaler å si nei til en slik omfattende studie, som ikke er budsjettert. Styrets forslag er å heller be et utvalg av leverandører om å komme med løsningsforslag til felles/individuelle kjøleanlegg, uten at det påløper kostnader.

Forslagene voteres mot hverandre. Forslaget med flest stemmer vedtas.

Forslag til vedtak 1
Forslaget til forslagstiller vedtas. Det innhentes en mulighetsstudie med en kostnadsramme på kr. 150 000.

Forslag til vedtak 2
Styrets innstilling vedtas. Styrets forslag er å heller be et utvalg av leverandører om å komme med løsningsforslag til felles/individuelle kjøleanlegg, uten at det påløper kostnader.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Forslag til nytt styre i Sameiet Munch Brygge for 2026-2027

På valg for to år:

Hans Peder Frederick Øien, leder

Hege Brattlid, Carucel, styremedlem

Ciprian Teodor Scurtu, styremedlem

På valg for ett år:

Randi Eikenes, styremedlem

Ikke på valg har ett år igjen av styreperioden

Ole Didrik Nyhus, styremedlem

Vararepresentanter, velges for ett år

Christian Tøndel

Morten Barreth

Roller og kandidater

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

- Hans Peder Frederick Øien

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

- Ciprian Teodor Scurtu
- Hege Brattlid

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

- Randi Eikenes

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

- Christian Tøndel
- Morten Barreth

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gjermund Gulbrand Bratlie	2024-2026 (permisjon fra september 2025)
Styremedlem	Hans Øien	2025-2027 (fung. leder fra sept. 2025)
Styremedlem	Morten Barreth	2024-2026
Styremedlem	Randi Eikenes	2024-2026
Styremedlem	Ole Didrik Nyhus	2025-2027
Varamedlem	Ciprian Scurtu	2025-2026 (heltids medl. fra sept. 2025)

Valgkomiteen

Christian Tøndel	2025-2026

Vibbo
Man kan finne informasjon om boligselskapet og boforhold ved å logge seg inn på Vibbo.no. Her finner man oversikt over sin seksjon, felleskostnader og annen nyttig informasjon inkludert aktuelle nyhetssaker. Seksjonseier har ansvar for at eventuelle leietakere også blir registrert og kan motta samme informasjon.

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

Gårds- og bruksnummer:
234 127

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Munch Brygge Es har ingen ansatte.

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

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Administrasjon:
Styret har avholdt 11 fysiske møter i perioden 2025/2026.
Styret har ellers en messenger-gruppe hvor løpende avklaringer og spørsmål tas opp, for å sikre rask behandling mellom styremøtene.

Økonomi:
Sameiet har generelt sett god økonomi. Resultatet for 2025 ble allikevel et underskudd på kr 19.092,-

Avviket mot budsjett skyldes i all hovedsak uplanlagte utgifter til reparasjon av tak, og følgeskader i en leilighet. Det jobbes med å få refundert en del av disse utgifter fra

forsikringsselskapet. Se ellers kommentarer til forsikring, regnskap og budsjett i denne årsrapport.

Som formidlet til seksjonseiere på Vibbo i november 2025 forventes det en økning i vedlikeholdsutgifter i tiden fremover. Styret har som ambisjon å bygge opp en reserve for sameiet for å kunne dekke uforutsette kostnader relatert til reparasjoner/vedlikehold.

Drift og vedlikehold:
Vi er stadig fornøyde med tjenesteleveransen fra USBL, der de også følger opp våre løpende driftsavtaler for boligdelen og felles anlegg. Det minnes om at USBL også kan utføre enkle oppdrag i leiligheter. Ta kontakt med dem direkte for å forespørre om pris og hva som kan tilbys. Nye aktører ble engasjert i 2025 for drift av heis og elektro, samt at en ny aktør startet opp med vedlikehold av hageanlegg.

Av ordinært vedlikehold så var det noe reparasjon av dører/automatikk, utbedring av skader på vegg/himlingsplater, noe malearbeid, samt løpende oppfølging/utbedring relatert til feilmeldinger fra sprinkel/slukkeanlegg, ventilasjon, varmeanlegg og målere, brannalarmsystem, nødstrømsforsyning, kameraovervåkning og nødlys.

Energikostnader og avregning:
Sameiet tegnet avtale om “Norgespris” for både fjernvarme og strøm fra oktober 2025. Næringsseksjonene har separate strømavtaler.

Avtalen med Movel for avregning av elbilladere ble overført til Aneo, og fungerer fint. De som disponerer ladeboks oppretter et abonnement hos Aneo, kan følge med i app for å se status og forbruk, og får en månedlig faktura basert på faktisk forbruk. Sameiet mottar deretter en kreditnota på innsamlet beløp.

Avregning av fjernvarme til varmtvann/gulvvarme gjennomføres av ISTA, og er fra 2026 endret fra forskuddsvis a-konto innbetaling med årlig avregning, til ny metode med etterskuddsvis fakturering av faktisk forbruk hver måned.

Det oppfordres til at man med jevne mellomrom tar en kontrollsjekk av sine målere på vann og gulvvarme. Pass også på å bytte termostatbatterier regelmessig. Det hender dessverre at uteglemt batteribytte i termostater fører til at varmen blir stående på hele sommeren, med de utgifter det medfører. Nærmere informasjon om varmeanlegget er å finne på Vibbo.

Sikkerhet/brannsikring:
Det oppfordres til at alle er oppmerksomme på personer som blir sluppet inn i bygget, og har lav terskel for å kontakte vektertjenesten ved observasjon av uvedkomne. Ring politiet ved pågående kriminalitet.

Se alltid til at dører og garasjeporter lukkes helt.

I starten av året var det flere tilfeller av innbrudd i bodareal, og et slikt forhold ble politianmeldt. Anmeldelsen ble dessverre henlagt selv om politiet hadde tatt ID på en av gjerningspersonene.

Vi ettermonterte magnetlåser på dører inn til bodareal i oktober 2025, som har vist seg å fungere meget godt. Det har ikke vært registrert innbrudd i ettertid. Det er allikevel ikke

anbefalt å lagre veldig dyre sykler i bodarealet. Ved innbrudd er det nesten alltid slike som har blitt borte.

Det har også i 2025 vært flere unødvendige brannutrykninger i både bolig- og næringsdel i sameiet vårt. Det oppfordres til at man setter seg inn i sameiets brannrutiner, inkludert metode for avstilling av falsk alarm, for å forhindre dette. Det gjøres oppmerksom på at det påløper et ekstra administrasjonsgebyr på kr. 1000,- per tilfelle, i tillegg til selve kostnaden for utrykning ved falsk brannalarm. Det påhviler et særlig ansvar for utleiere å sørge for at også leietakere er godt kjent med hvordan systemet fungerer.

I tillegg til store kostnader for den enkelte, er falske alarmer til stor irritasjon for øvrige naboer og kan i ytterste konsekvens føre til at beboere ikke bryr seg om å evakuere den dagen det faktisk brenner. Systemet testes og kontrolleres regelmessig for å sikre at alle komponenter er i forskriftsmessig stand.

Porttelefon til leiligheter ble i 2025 oppdatert til å fungere med korrekt H-nummer for hver leilighet, etter innspill fra brannvesenet. Kjellerboder ble også merket om.

Forretningsfører:
Sameiet er tilfreds med tjenesten som forretningsfører OBOS leverer. OBOS er også forsikringsagent for sameiet.

Forsikring:
Styret benyttet If som leverandør frem til november 2025, men gikk etter det over til Gjensidige grunnet dekning/vilkår i forbindelse med blant annet skader som kan tenkes å oppstå på taket, hvor det også er et hageanlegg.

Det ble i 2025 meldt inn 11 nye forsikringssaker. I de fleste sakene må sameiet belage seg på å betale egenandel. Sakene gjaldt glass, innbrudd og vanninntrengning.

To større saker har utviklet seg i sameiets favør etter at de først ble avvist av henholdsvis If og Gjensidige. Med god hjelp fra håndverker har vi lykkes å fremskaffe relevant dokumentasjon på hva som faktisk var feil, og fått gjort om den første beslutningen hos begge. Dette gjaldt en eldre lekkasjesak med vann inn i leilighet gjennom yttertak, og en annen vannlekkasje inn i et næringslokale. I begge sakene har sameiet hatt større utlegg, som vi søker å få refundert.

Næringsseksjonene:
Munch Brygge Sameie inneholder en næringsseksjon for barnehage og en næringsseksjon for handel og servering. Styret opplever generelt et godt samarbeid med både eier og forvalter av næringsseksjonen for handel og servering, hvor det er løpende dialog.

Barnehagen ble ferdigstilt av Oslobygg KF i 2023, og fikk midlertidig brukstillatelse februar 2024. Det pågår en privatrettslig sak mellom majoriteten av seksjonseiere i nr. 33 og kommunen / Oslobygg som omhandler lovligheten av barnehagens tilgang til beboerheisen. Det er altså uklart når barnehagen vil komme i drift.

Vindusvask:
Vindusvask i høyden gjennomføres to ganger i året. Vi har valgt å fortsette med samme firma som tidligere.

Renhold:
Alle fellesareal vaskes en gang i uken, samt at sykkelrom, matter i kjeller og vask av søppelcontainere er en del av vaskeleveransen. I vinterhalvåret legges det ut ekstra matter fra garasjen og inn i boligdelen, samt i heis og entre for å redusere søle og smuss inn i bygget. Garasjevask utføres regelmessig og ved behov.

Skadedyrbekjempelse:
Det ble lagt ut ny giftåte for å bekjempe skjeggkre i kjelleretasjen. Ingen kjente observasjoner ellers, så det virker som vi har fått bukt med det problemet nå.

Noen rotter, og rev, er observert utenfor bygget. Måker er gjerne også innom og forsyner seg av matrester. Alle oppfordres til å bidra til at det holdes ryddig utenfor sameiet vårt. Der hvor det er snakk om kommunal grunn, kan man bruke tjenesten bymelding.no for å melde inn saker. Næringsseksjonen ivaretar rydding utenfor sine lokaler.

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

Sosiale aktiviteter:
Det har i løpet av året blitt avholdt generalforsamling med tilhørende bevertning. I tillegg har det vært arrangert høsttreff for naboer på takterrassen, og en adventsfest i bakgården med både konsert og en julenisse som delte ut godteposer til barna. Dette var vellykkede arrangementer.

Parkering: Det finnes en nettportal for formidling av ledige parkeringsplasser mellom beboere, nærmere informasjon finnes på Vibbo. Stans utenfor oppmerket plass er kun tillatt mens av- og pålessing pågår og man må være tilstede for å flytte bilen, dersom man står i veien for andre. Parkering utenfor oppmerket plass og uten avtale med styret faktureres med kr 1000,- per påbegynte kalenderdag jmf. ordensregler.

MC-plasser til leie: Sameiet har nå totalt 5 MC plasser hvor nå alle plassene er utleid. Ledige plasser meldes på Vibbo.

Takterrassene/uteområde:
De frodige og flotte takterrassene våre er en stor kvalitet for sameiet. Ny gartner startet opp sitt arbeid i 2025 og utførte oppgaven tilfredsstillende gjennom hele sesongen. Arbeidet følges opp løpende.

Nøkkeladministrasjon:
Vrio Lås & Nøkkel AS kontaktes ved behov for nye nøkler til leilighetene. Meld også ifra umiddelbart dersom nøkkelbrikker kommer på avveie slik at disse kan deaktiveres. Vrio er ellers ansvarlig for vedlikehold av dører i sameiets boligdel, inkludert adgangskontroll og dørautomatikk.

Utstyr til sameiet:
Trallene er til god hjelp for boligdelen av sameiet. Det oppfordres at trallene blir satt tilbake på plass i garasjen etter bruk.

Ved flytting og annen innvendig transport med/uten traller, vær forsiktig slik at ikke vegger og heis tar skade, og meld ifra til styret dersom skader forekommer.

Et rom for reparasjon og vask av sykler er tilgjengelig for beboere, med inngang fra Køla-Pålsens gatetun.

På vinterhalvåret er strøsand og spade tilgjengelig for de som har inngang fra bakgården i plan 2.

Kommunikasjon:
Nyheter og aktiviteter i sameiet kommuniseres løpende på Vibbo som er sameiets offisielle kommunikasjonsplattform. Det tilstrebes å gi raske tilbakemeldinger på alle henvendelser eiere og beboere sender styret via Vibbo. På Vibbo er også telefonnummer til styremedlemmer, vaktmester og vektertjeneste angitt, som kan benyttes dersom det gjelder mer akutte forhold.

Det eksisterer også en Facebook-gruppe hvor naboer deler informasjon, tips, bilder og annet. Facebook skal ikke benyttes for å dele informasjon med eller kommunisere med styret.

Utleie og evt. fremleie:
Etter vedtak gjort på årsmøtet i 2023 om å ikke tillatte utleie til virksomheter som fremleier for korte perioder, har slike leieavtaler blitt sagt opp. Styret har for det meste kontroll på hvem som faktisk disponerer leilighetene i sameiet, men det forekommer dessverre noe underrapportering fremdeles. Styret vil minne om viktigheten av at denne registreringen skjer. Dersom uønskede hendelser skulle oppstå, er det viktig å vite hvem som kan befinne seg i bygget.

Eier kan enkelt gå inn på Vibbo og registrere nåværende leietaker selv, eller man kan kontakte styret og få hjelp til slik registrering. Dersom det er snakk om kortere leieforhold, f.eks noen dager eller ukers utleie via Airbnb, er det tilstrekkelig å sende en kort melding til styret med leietakers kontaktinformasjon. Unnlatelse av slik registrering kan føre til at det faktureres et gebyr på kr 3000,- jmf. ordensregler. Gjentatte brudd på bestemmelsen kan i ytterste konsekvens også resultere i et pålegg om salg.

Korttidsutleie er kun tillatt inn til 60 døgn per år, og det er i utgangspunktet ikke tillatt med næringsvirksomhet i en boligseksjon. Styret takker for alle innspill fra naboer som mistenker utleie i strid med vedtekter - dette er til stor hjelp.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026.

Den interne fordelingen av egenkapital har blitt noe skjev (se note 14). Dette skyldes at inntekten fra elbil-lading har tilfalt garasjeseksjonen, mens utgiften, sammen med resten av strømregning, ble ført mot bolig. Dette er korrigert i 2026.

Av ikke-budsjetterte inntekter finner vi utleie, lading av elbil, forsikringsoppgjør knyttet til advokatutgifter, og oppgjør etter forliksavtale med utbygger.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Total oversikt
Driftsinntektene i 2025 var til sammen på kr. 7.573.941,-
Driftskostnadene i 2025 var til sammen på kr. 7.653.520,-

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd (kr 19.092,-) og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 2.002.677,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Med bakgrunn i den forventede økningen til vedlikeholdsutgifter fremover, og effekten av generell prisstigning, besluttet styret følgende endring i felleskostnadene:

Felleskostnader økes med 7,3%

Ordningen med A konto innbetaling av forventede energikostnader avvikles, og erstattes 1/1-2026 med månedlig fakturering til den enkelte seksjonseier basert på faktisk kostnad av varmtvann og varme/kjøling. Dette påvirker fakturabeløp seksjonseiere forholder seg til fra Obos hver måned, men ikke budsjettet.

Noen kostnader er forventet å gå ned sammenlignet med 2025-budsjett, og beholdes omtrent på dagens nivå. Dette gjelder oppvarming i fellesareal, og en del kostnader angitt som “andre driftskostnader” (se note 10 i regnskap).

Andre kostnader som har påvirket budsjettet:

- Økt kostnad til forsikring 12,5%
- Økning i styrehonorar 4,3%
- Nødvendig oppgradering av IT-anlegg
- Forventet konsulentbistand i forbindelse med vedlikehold

MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 822144462, KLIENTNR. 7688

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 383 426	7 040 520	7 383 000	7 921 000
Andre inntekter	3	190 515	796 784	0	79 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 573 941**	**7 837 304**	**7 383 000**	**8 000 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 940	-35 251	-49 350	-51 000
Styrehonorar	5	-340 000	-250 000	-350 000	-365 000
Revisjonshonorar	6	-24 504	-11 220	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-234 858	-224 128	-243 000	-254 000
Konsulenthonorar		121 264	-548 642	-35 000	-155 000
Drift og vedlikehold	7	-2 478 691	-1 595 112	-1 536 000	-2 214 000
Forsikringer		-703 201	-569 372	-702 000	-790 000
Kommunale avgifter	8	-2 227 417	-2 022 788	-2 332 415	-2 287 000
Energi/fyring	9	-370 972	-384 213	-450 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-14 850	-15 081	-11 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-1 332 352	-1 390 520	-1 619 000	-1 366 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 653 520**	**-7 046 327**	**-7 339 765**	**-7 944 000**
DRIFTSRESULTAT		**-79 579**	**790 978**	**43 235**	**56 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 487	38 376	0	34 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**60 487**	**38 376**	**0**	**34 000**
ÅRSRESULTAT		**-19 092**	**829 354**	**43 235**	**90 000**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	829 354
Fra opptjent egenkapital:	-19 092	0

MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 822144462, KLIENTNR. 7688

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 576	101 047
Forskuddsbetalte kostnader		1 263	5 873
Andre kortsiktige fordringer	12	4 264	288 556
Energiavregning	13	45 725	364 037
Driftskonto OBOS-banken		691 016	577 698
Sparekonto OBOS-banken		2 193 116	1 238 961
SUM OMLØPSMIDLER		**2 942 959**	**2 576 171**
SUM EIENDELER		**2 942 959**	**2 576 171**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	2 002 667	2 021 759
SUM EGENKAPITAL		**2 002 667**	**2 021 759**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 545	134 373
Leverandørgjeld		836 747	420 039
SUM KORTSIKTIG GJELD		**940 292**	**554 412**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 942 959**	**2 576 171**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2026
Styret i Munch Brygge Eierseksjonssameie

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader lik - BO	638 820
Felleskostnader brøk - BO	5 822 561
Felleskostnader lik - BHG	4 095
Felleskostnader brøk - BHG	106 533
Felleskostnader lik - NÆ	4 095
Fellsekostnader brøk - NÆ	587 122
Garasje	204 000
MC-plass	16 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 383 426**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie gategrunn	127 658
Adm gebyr	8 000
Lading av kjøretøy	46 457
Utleie	8 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**190 515**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 940

SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 940**

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 2024/2025	-340 000
SUM STYREHONORAR	**-340 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 500

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 504
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 504**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-22 932
Prosjektmester AS	-654 757
Refusjoner	100 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-577 689**
Drift/vedlikehold bygninger	-313 842
Drift/vedlikehold VVS	-92 445
Drift/vedlikehold elektro	-105 081
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-398 900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-460 910
Drift/vedlikehold brannsikring	-349 637
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 438
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 478 691**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 816 228
Renovasjonsgebyr	-411 188
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 227 417**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-370 972
SUM ENERGI / FYRING	**-370 972**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-458 535
Vakthold	-23 265
Renhold ved firmaer	-749 190

Andre driftskostnader	-28 376
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-27 405
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 500
Andre kontorkostnader	-17 237
Telefon, annet	-1 781
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-5 810
Øreavrunding	58
Velferdskostnader	-4 977
Tap på fordringer	-133
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 332 352**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	58 333
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	605
Andre renteinntekter	1 549
SUM FINANSINNTEKTER	**60 487**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 264
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 264**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 392 327
SUM INNTEKTER	**-2 392 327**

KOSTNADER

Administrasjon	-58 500
Fjernvarme	2 496 552
SUM KOSTNADER	**2 438 052**

SUM ENERGIAVREGNING	**45 725**

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

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

NOTE: 14
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2024**	**Resultat**	**2025**
Andel bolig	1 569 409	-65 667	1 503 742

Andel garasje	345 792	107 779	453 571
Andel barnehage	44 443	-5 821	38 622
Andel næring	62 116	-55 383	6 733
SUM EGENKAPITAL	**2 021 760**	-19 092	**2 002 667**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Munch Brygge Eierseksjonssameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munch Brygge Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: R5QA3-4Y68H-XGHV4-JPTU0-E3NVD-E2A51

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 18. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: R5QA3-4Y68H-XGHV4-JPTU0-E3NVD-E2A51

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-18 13:38:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: R5QA3-4Y68H-XGHV4-JPTU0-E3NVD-E2A51

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
Selskapsnummer: 7688 **Selskapsnavn:** MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 822144462
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Auditoriet i Dronning Eufemias gate 16.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Syversen Dierkes v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gjermund Gulbrand Bratlie og Harald Nystog er valgt.
>
> ✓ **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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 365 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 365 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Kostnadsfordeling bolig/næring

Bakgrunn: Hver av næringsseksjonene i sameiet (Barnehagen og Munch Brygge Eiendom AS/ Carucel) opptar vesentlig mer av styrets arbeidskapasitet, enn en enkelt leilighet. Vedtektene definerer i dag at styrehonorar, forretningsførsel mv. skal fordeles "likt" - altså at alle seksjonseiere betaler like mye hver. Det er snakk om betydelige beløp som fordeles på denne måten, totalt kr 651.105,- i 2025. Av dette dekker de to næringsseksjonene jmf. note 2 i regnskapet kun kr 4.095,- hver (som altså tilsvarer én 159. del). En mer rettferdig fordeling vil være at de kostnadene fordeles etter sameiebrøk (areal), slik som det gjøres for andre felles utgifter. Dette harmonerer også med at næringsseksjonene har flere stemmer i årsmøtene, henholdsvis 6 og 33, et antall stemmer som er basert på sameiebrøk.

Dagens tekst:
(6) Følgende kostnader skal fordeles **likt** *for samtlige seksjoner:*

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

Ny tekst:

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

Forslaget innebærer en vedtektsendring og må derfor få 2/3 av stemmene for å kunne gjennomføres. **Styret er kjent med at en slik endring vil kreve samtykke fra de berørte seksjonseiere for å være gyldig.**

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Arbeidsutvalg for oppgradering av inngangspartier for bolig

Bakgrunn: Når man ser hva øvrige sameier i Bjørvika har fått til, fremstår våre inngangspartier noe enkle. Flere har meldt inn ønske om å gjøre noe med inngangspartier hos oss, for å bidra til økt trivsel og kanskje også en verdiøkning for samtlige av sameiets boligseksjoner.

Forslaget er at et arbeidsutvalg bestående av en eller flere beboere sammen ser på muligheter for oppgradering, og lager et eller flere forslag som presenteres i neste årsmøte (våren 2027). Forslagene kan inkludere men er ikke begrenset til: overflater, fargevalg, belysning, kunstverk og annen utsmykning. Årsmøtet beslutter da om man skal iverksette noe av dette, basert på kostnadsoverslag for de ulike alternativ. Metode for finansiering må også foreslås og godkjennes av årsmøtet. Eventuelle kostnader ved innhenting av løsningsforslag i perioden frem mot dette må forhåndsgodkjennes av sameiets styre.

Dette årsmøtet skal stemme over hvorvidt et slikt arbeidsutvalg skal nedsettes. Styret anbefaler at man går for en slik ordning.

> **Forslag til vedtak:**
> Det nedsettes et arbeidsutvalg som skal se på fornyelse av sameiets inngangspartier for bolig. Styret nedsetter et slikt utvalg etter gjennomgang av innmeldte kandidater, med frist 1. juni 2026.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av ny revisor

Boligselskapets revisor, EY, har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra. Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

> **Forslag til vedtak:**
> Valg av ny revisor godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Mulighetsstudie, inneklima for bolig

Fremmet av: Yann Rashid

Bakgrunn: Med global oppvarming og forventet økning i både temperatur og varighet av sommerperioder, ber årsmøtet styret innhente en overordnet faglig vurdering / enkel mulighetsstudie av hvordan varme i leiligheter i bygget kan håndteres på en bedre måte.

Forslag til vedtak:

Det innhentes en mulighetsstudie som tar hensyn til anbefalte helse- og inneklimagrenseverdier, samt se på relevante tiltak, for eksempel solskjerming, ventilasjon, kjøle- eller avkjølende løsninger og eventuelle tekniske begrensninger. Studien bør også inneholde grove kostnadsrammer og prinsipielle vurderinger knyttet til gjennomførbarhet i bygget. Formålet er å være proaktive og legge til rette for vurdering av langsiktige løsninger, da varmeproblematikk forventes å bli stadig mer relevant over tid.

Budsjett for studien settes til 150.000 kr inkl. mva. Studien skal legges frem for sameiet i neste årsmøte (våren 2027), for videre behandling/aksjon.

Styrets innstilling
Styrets innstilling og alternative forslag:

Styret anbefaler å si nei til en slik omfattende studie, som ikke er budsjettert. Styrets forslag er å heller be et utvalg av leverandører om å komme med løsningsforslag til felles/individuelle kjøleanlegg, uten at det påløper kostnader.

Forslagene voteres mot hverandre. Forslaget med flest stemmer vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslaget til forslagstiller vedtas. Det innhentes en mulighetsstudie med en kostnadsramme på kr. 150 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling vedtas. Styrets forslag er å heller be et utvalg av leverandører om å komme med løsningsforslag til felles/individuelle kjøleanlegg, uten at det påløper kostnader.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Valg av tillitsvalgte

Forslag til nytt styre i Sameiet Munch Brygge for 2026-2027

På valg for to år:

Hans Peder Frederick Øien, leder

Hege Brattlid, Carucel, styremedlem

Ciprian Teodor Scurtu, styremedlem

På valg for ett år:

Randi Eikenes, styremedlem

Ikke på valg har ett år igjen av styreperioden

Ole Didrik Nyhus, styremedlem

Vararepresentanter, velges for ett år

Christian Tøndel

Morten Barreth

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hans Peder Frederick Øien

Følgende stilte til valg:
Hans Peder Frederick Øien

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Barreth
Ciprian Teodor Scurtu

Følgende stilte til valg:
Morten Barreth
Hege Brattlid
Ciprian Teodor Scurtu
Christian Tøndel

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Eikenes

Følgende stilte til valg:
Randi Eikenes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Tøndel

Følgende stilte til valg:
Morten Barreth
Christian Tøndel

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Gjermund Bratlie
Siv Hassel

Følgende stilte til valg:
Gjermund Bratlie
Siv Hassel

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7688

MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Kjøp av garasjeplasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Finansiering av parkeringsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Pristilbud lån Obos Vilkår:

Lånebløp kr. 3.500.000

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

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

Se vedlagte dokumenter bakerst i innkallingen. Side 10-14

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

Sak 7

Etablering av løfteplattform i barnehagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. 2024 10 08 Barnehagen løfteplattform.pdf

Kjøp av garasjeplasser Munch Brygge

Bakteppe:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets prinsipielle ståsted.

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

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

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

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

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

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

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

Finansiering

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

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

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

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

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

Kalkyleoversikt kjøp av parkeringsplasser

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

Se vedlagt spesifiserte utregninger pr. seksjon.

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

Alternativ 2: Alle boligseksjonseierne foretar ett kontantinnskudd etter boligareal.

Pris pr.m2 kr. 284,-.

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

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

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

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

Sak 1. Kjøp av 3 parkeringsplasser

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

Styrets forslag til vedtak

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

Sak 2. Finansiering av parkeringsplasser

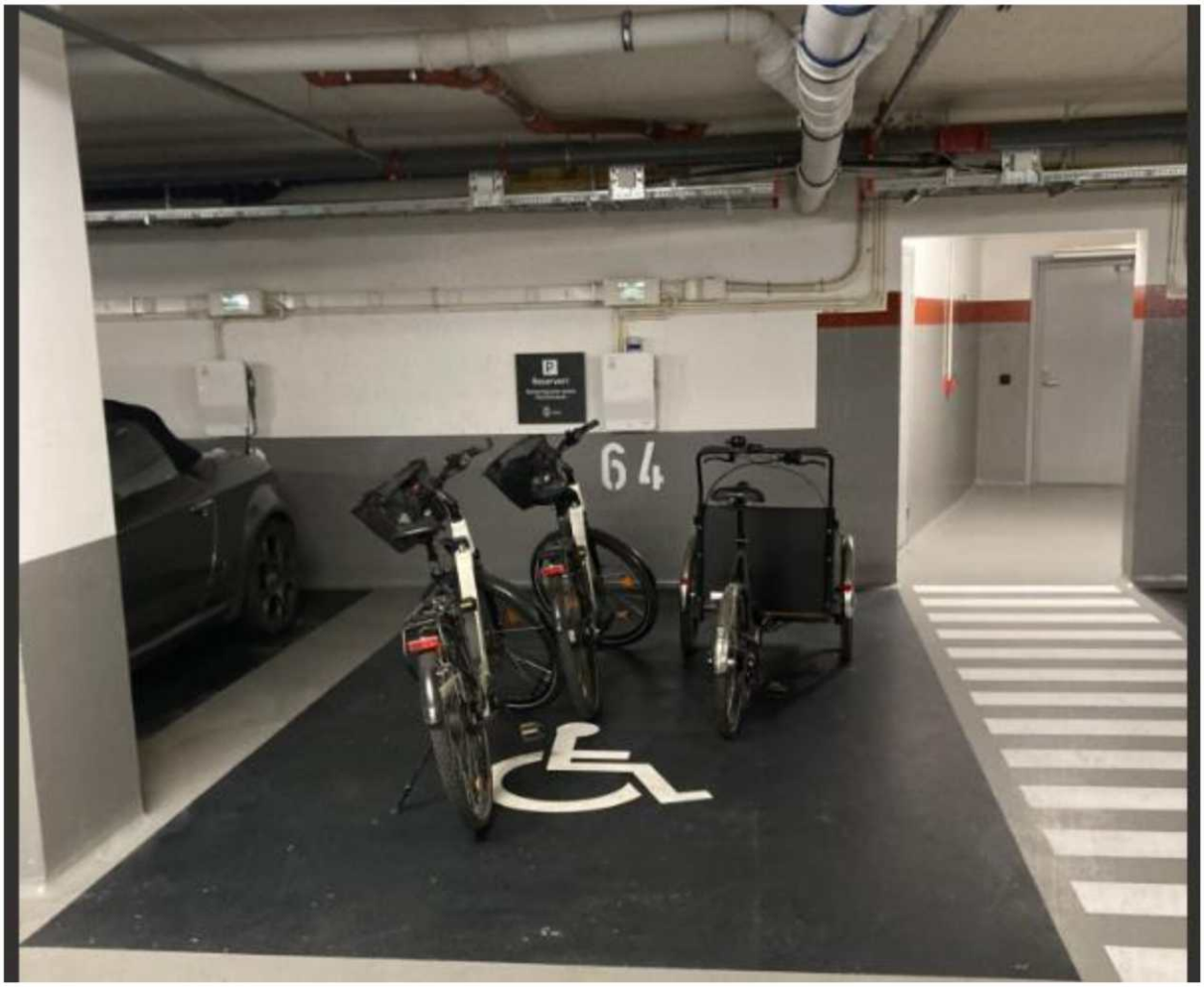
Boligdelen i sameiet Munch Brygge går inn for at kjøpet av parkeringsplassene blir finansiert via banklån og deretter blir belastet boligseksjonseier månedlig med renter og avdrag via husleien. Det søkes OBOS eller en annen finansieringsinstitusjon om finansiering til konkurransemessige vilkår.

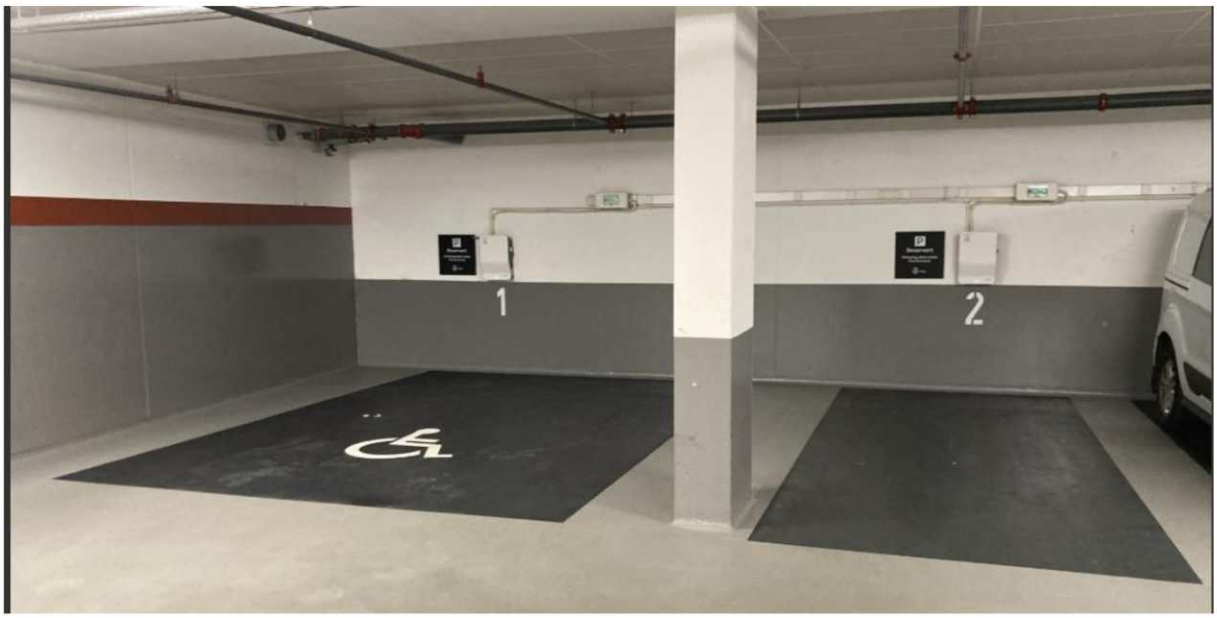
Pristilbud lån Obos	
Vilkår:	
Lånebløp	kr. 3.500.000
Lånetype	Annuitetslån
Løpetid	30 år
Nominell rente	7,35 % pr. år.
Gebyrer	4500,- engang + 50 kr. Pr. termin

Styrets forlag til vedtak

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

Oversiktsbilde P-plassene som leies ut til Munch Museet.





Kalkyleoversikt kjøp av parkeringsplasser

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

Eiendomskod	Beboer	Antall rom	Areal	Type	Sum pr. leilighet	Avdragsdel	Rentedel	Månedlige renter/avdrag	Månedlig inntekt	Netto pr. måned
7688-1-109	[redacted]	2	41,00	Eierseksjon	11 632,62	9,19	72,36	81,56	41,92	39,64
7688-1-115	[redacted]	2	41,00	Eierseksjon	11 632,62	9,19	72,36	81,56	41,92	39,64
7688-1-121	[redacted]	2	41,00	Eierseksjon	11 632,62	9,19	72,36	81,56	41,92	39,64
7688-1-127	[redacted]	2	41,00	Eierseksjon	11 632,62	9,19	72,36	81,56	41,92	39,64
7688-1-133	[redacted]	2	41,00	Eierseksjon	11 632,62	9,19	72,36	81,56	41,92	39,64
7688-1-101	[redacted]	0	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-102	[redacted]	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-107	[redacted]	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-108	[redacted]	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-113	[redacted]	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-114	[redacted]	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-119	[redacted]	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-120	[redacted]	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-125	[redacted]	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-126	[redacted]	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-131	[redacted]	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-132	[redacted]	2	43,00	Eierseksjon	12 200,06	9,64	75,89	85,54	43,97	41,57
7688-1-104	[redacted]	2	48,00	Eierseksjon	13 618,68	10,76	84,72	95,48	49,08	46,40
7688-1-064	[redacted]	2	50,00	Eierseksjon	14 186,12	11,21	88,25	99,46	51,12	48,34
7688-1-065	[redacted]	3	50,00	Eierseksjon	14 186,12	11,21	88,25	99,46	51,12	48,34
7688-1-139	[redacted]	2	50,00	Eierseksjon	14 186,12	11,21	88,25	99,46	51,12	48,34
7688-1-103	[redacted]	2	53,00	Eierseksjon	15 037,29	11,88	93,54	105,43	54,19	51,24
7688-1-137	[redacted]	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-141	[redacted]	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-145	[redacted]	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-149	[redacted]	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-153	[redacted]	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-157	[redacted]	2	54,00	Eierseksjon	15 321,01	12,11	95,31	107,42	55,21	52,21
7688-1-004	[redacted]	2	55,00	Eierseksjon	15 604,73	12,33	97,07	109,41	56,24	53,17
7688-1-143	[redacted]	3	58,00	Eierseksjon	16 455,90	13,01	102,37	115,37	59,30	56,07
7688-1-147	[redacted]	3	58,00	Eierseksjon	16 455,90	13,01	102,37	115,37	59,30	56,07
7688-1-151	[redacted]	3	58,00	Eierseksjon	16 455,90	13,01	102,37	115,37	59,30	56,07
7688-1-155	[redacted]	3	58,00	Eierseksjon	16 455,90	13,01	102,37	115,37	59,30	56,07
7688-1-159	[redacted]	3	58,00	Eierseksjon	16 455,90	13,01	102,37	115,37	59,30	56,07
7688-1-010	[redacted]	3	61,00	Eierseksjon	17 307,07	13,68	107,66	121,34	62,37	58,97
7688-1-016	[redacted]	3	61,00	Eierseksjon	17 307,07	13,68	107,66	121,34	62,37	58,97
7688-1-022	[redacted]	3	61,00	Eierseksjon	17 307,07	13,68	107,66	121,34	62,37	58,97
7688-1-028	[redacted]	3	61,00	Eierseksjon	17 307,07	13,68	107,66	121,34	62,37	58,97
7688-1-034	[redacted]	3	61,00	Eierseksjon	17 307,07	13,68	107,66	121,34	62,37	58,97
7688-1-071	[redacted]	3	63,00	Eierseksjon	17 874,51	14,13	111,19	125,32	64,41	60,91
7688-1-077	[redacted]	3	63,00	Eierseksjon	17 874,51	14,13	111,19	125,32	64,41	60,91
7688-1-083	[redacted]	3	63,00	Eierseksjon	17 874,51	14,13	111,19	125,32	64,41	60,91
7688-1-089	[redacted]	3	63,00	Eierseksjon	17 874,51	14,13	111,19	125,32	64,41	60,91
7688-1-095	[redacted]	3	63,00	Eierseksjon	17 874,51	14,13	111,19	125,32	64,41	60,91
7688-1-099	[redacted]	2	66,00	Eierseksjon	18 725,68	14,80	116,49	131,29	67,48	63,81
7688-1-070	[redacted]	3	67,00	Eierseksjon	19 009,40	15,02	118,25	133,28	68,50	64,77
7688-1-076	[redacted]	0	67,00	Eierseksjon	19 009,40	15,02	118,25	133,28	68,50	64,77
7688-1-082	[redacted]	0	67,00	Eierseksjon	19 009,40	15,02	118,25	133,28	68,50	64,77
7688-1-088	[redacted]	0	67,00	Eierseksjon	19 009,40	15,02	118,25	133,28	68,50	64,77
7688-1-094	[redacted]	3	67,00	Eierseksjon	19 009,40	15,02	118,25	133,28	68,50	64,77
7688-1-005	[redacted]	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-011	[redacted]	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-017	[redacted]	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-023	[redacted]	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-029	[redacted]	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-035	[redacted]	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-130	[redacted]	3	68,00	Eierseksjon	19 293,13	15,25	120,02	135,27	69,53	65,74
7688-1-105	[redacted]	0	69,00	Eierseksjon	19 576,85	15,47	121,78	137,26	70,55	66,71
7688-1-040	[redacted]	0	73,00	Eierseksjon	20 711,74	16,37	128,84	145,21	74,64	70,57
7688-1-067	[redacted]	3	75,00	Eierseksjon	21 279,18	16,82	132,37	149,19	76,68	72,51
7688-1-069	[redacted]	3	76,00	Eierseksjon	21 562,91	17,04	134,14	151,18	77,71	73,47
7688-1-041	[redacted]	3	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-042	[redacted]	3	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-075	[redacted]	0	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-081	[redacted]	3	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-087	[redacted]	3	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-093	[redacted]	3	77,00	Eierseksjon	21 846,63	17,27	135,90	153,17	78,73	74,44
7688-1-100	[redacted]	3	78,00	Eierseksjon	22 130,35	17,49	137,67	155,16	79,75	75,41
7688-1-106	[redacted]	3	78,00	Eierseksjon	22 130,35	17,49	137,67	155,16	79,75	75,41
7688-1-112	[redacted]	3	78,00	Eierseksjon	22 130,35	17,49	137,67	155,16	79,75	75,41
7688-1-118	[redacted]	3	78,00	Eierseksjon	22 130,35	17,49	137,67	155,16	79,75	75,41
7688-1-124	[redacted]	3	78,00	Eierseksjon	22 130,35	17,49	137,67	155,16	79,75	75,41
7688-1-006	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-012	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-018	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-024	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-030	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-036	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-045	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-046	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-049	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-050	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-053	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-054	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-057	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-058	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-061	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-062	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-110	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-116	[redacted]	3	80,00	Eierseksjon	22 697,80	17,94	141,20	159,14	81,80	77,34
7688-1-122	[redacted]	3	81,00	Eierseksjon	22 981,52	18,16	142,96	161,13	82,82	78,31
7688-1-128	[redacted]	3	81,00	Eierseksjon	22 981,52	18,16	142,96	161,13	82,82	78,31
7688-1-134	[redacted]	3	81,00	Eierseksjon	22 981,52	18,16	142,96	161,13	82,82	78,31
7688-1-044	[redacted]	3	82,00	Eierseksjon	23 265,24	18,39	144,73	163,12	83,84	79,27
7688-1-048	[redacted]	3	82,00	Eierseksjon	23 265,24	18,39	144,73	163,12	83,84	79,27
7688-1-052	[redacted]	3	82,00	Eierseksjon	23 265,24	18,39	144,73	163,12	83,84	79,27
7688-1-056	[redacted]	3	82,00	Eierseksjon	23 265,24	18,39	144,73	163,12	83,84	79,27
7688-1-060	[redacted]	3	82,00	Eierseksjon	23 265,24	18,39	144,73	163,12	83,84	79,27
7688-1-066	[redacted]	3	85,00	Eierseksjon	24 116,41	19,06	150,02	169,08	86,91	82,17

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

Pristilbud lån Obos

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

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

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

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

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

190214 signert leieavtale 3 HC p-plasser.pdf

LEIEKONTRAKT

vedrørende leie av parkeringsplasser mellom

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

1. LEIEFORHOLDET GJELDER

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

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

2. BRUKEN AV PARKERINGSPLASSEN

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

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

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

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

3. LEIENS STØRRELSE

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

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

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

4. LEIENS BETALING

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

Vedlegg 3

IS OF

5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

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

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

6. LEIETAKERS PLIKTER

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

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

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

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

7. SÆRLIG OM ELBIL-LADEPUNKT

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

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

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

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

8. MISLIGHOLD

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

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

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

9. DIVERSE

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

Partene vedtar Eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Alle forhold tilknyttet leiekontrakten reguleres av norsk rett.

10. UNDERTEGNING

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

Oslo, den 17/1 - 2019

For Paulsenkaia Bolig AS
Navn: GEIR JOHNSEN

For Kultur- og Idrettsbygg Oslo KF
Navn:

Vedlegg

Vedlegg 1: Parkeringskart

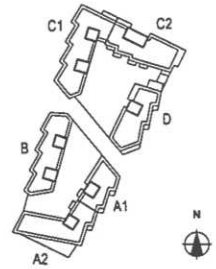
190214 signert leieavtale 3 HC p-plasser.pdf
18 av 36
Vedlegg 3



B01	Ny tegning	18.12.18	JKB
INDEKS	BESKRIVELSE	DATO	UTARB

ARK	A__K 0 20 002	B01

Munch Brygge



Bunnebygg

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Oversiktsplan kjeller

1:350 (A3)	PROSJEKTERINGSUNDERLAG

ARK	A__K 0 20 002	B01

190214 signert leieavtale - MUNCH - plassen.pdf

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

Arild Rygg <Arild@ekeiendom.no>

fr. 26.04.2024 14:17

Til:Gjermund Bratlie <gbr@viewgroup.no>
Kopi:Patrik Rygg <Patrik@ekeiendom.no>;Rasmus Rygg <Rasmus@ekeiendom.no>

2 vedlegg (554 kB)

Tinglyst_skjøte.pdf; informasjon til leverandører om Oslobygg KF.pdf;

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

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

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

EKEBERG EIENDOM
HOLDING

KULTUR- OG IDRETTSBYGG OSLO KF
POSTBOKS 1514 VIKA
0117 OSLO

Kartverket

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

Retur av tinglyst dokument

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Vedlegg 5
Side 1 av 36 2024 03 10 Tinglyst heftelse rettigheter Munch Brygge.pdf
Verifisert av Signere.no 24.07.2017

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Oslo Kommune v/Kultur og Idrettsbygg	
Adresse:	
Pb.1514 Vika	
Postnummer:	Poststed:
0117	OSLO
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
915 705 243	

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DOKUMENTNR. 102126 4
- 4 NOV. 2016
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

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

2. Eiendom (avgivers) [3]

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

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

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

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
3.11.16	

Vedlegg 5 24 av 36 2024 03 10 Tinglyst heftelse rettigheter Munch Brygge.pdf
Verifisert av Signere.no 24.07.2017

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

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

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

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

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

6. Underskrifter

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

Noter:

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

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1021264
- 4 NOV. 2016
STATENS KARTVERK

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

HAV EIENDOM AS
ORG NR 985627134

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

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Oslo, 2 September 2014

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

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

Med vennlig hilsen

Eva Hagen
HAV Eiendom AS

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

Verifisert av
Signere.no
24.07.2017

ERKLÆRING OM BEBOERNES TILGANG TIL AREALER

VEDRØRENDE FELT B4A

1. BEBOERNES RETT TIL UTEOMRÅDE

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

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

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

Underskrifter:

For eiendom

gnr. 234 bnr. 127: 958935420

Oslo 27.8.14 Gunn Hamm

Sted Dato Oslo kommune Org.nr. 9 siffer

Hjemmelshaver

For eiendom

gnr. 234 bnr. 128: 958935420

Sted Dato Oslo Havn KF Org.nr. 9 siffer

Hjemmelshaver

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

ERKLÆRING OM ALMENHETENS TILGANG TIL AREALER

VEDRØRENDE FELT B4c

1. ALLMENHETENS RETT TIL KJØREVEG

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

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

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

Underskrifter:

For eiendom

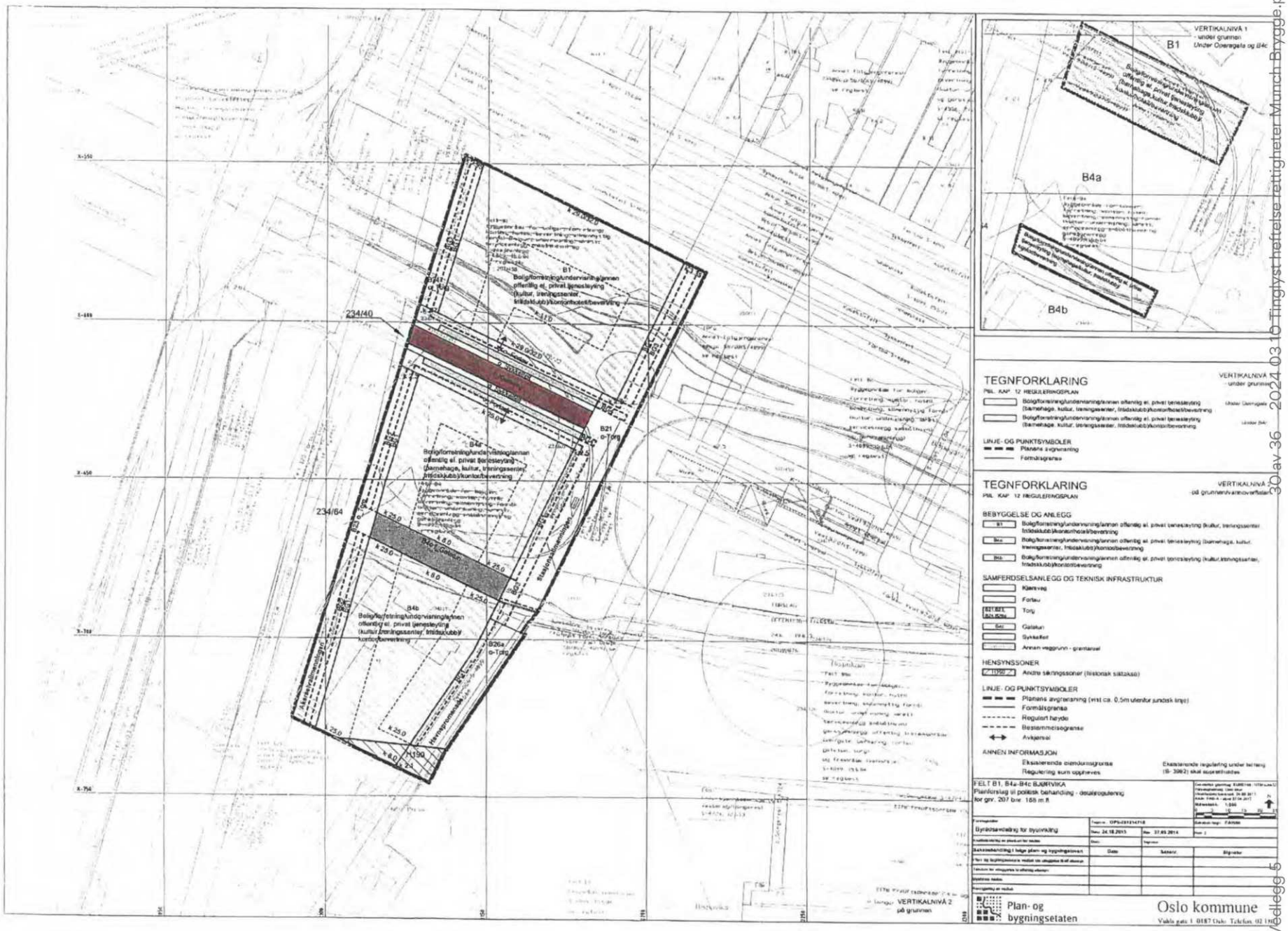
gnr. 234 bnr. 127:

958935420

Oslo 27.8.14

Sted	Dato	Oslo kommune	Org.nr. 9 siffer
		Hjemmelshaver	

Verifisert av Signere.no 24.07.2017



Vedlegg 5 30 av 36 2024.03.10 Tinglyst heftelse rettigheter Munch Brygge.pdf
Verifisert av Signere.no 24.07.2017

ERKLÆRING OM ALMENHETENS TILGANG TIL AREALER

VEDRØRENDE FELT B4c

1. ALLMENHETENS RETT TIL GATETUN

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

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

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

Underskrifter:

For eiendom

gnr. 234 bnr. 128:

987592567

Oslo 27.8.14 [signature]

Sted Dato Oslo Havn KF Org.nr. 9 siffer

Hjemmelshaver

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

Verifisert av Signere.no 24.07.2017

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 08.10.2024

Heissaken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret ber derfor om at det voteres over følgende

forslag til vedtak:

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

Vedtaket skal ikke innebære noen endring av tidligere ekstraordinært årsmøtevedtak.

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte Munch Brygge ES

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

Til behandling foreligger:

1. **Valg av møteleder**
2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**
4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
5. **Advokat Harald Strandenæs redegjør for saken med barnehagen.**
6. **Redegjørelse for tolkning av vedtektene knyttet opp mot eksklusiv bruk for boligseksjonseierne.**
7. **Opparbeidelse av nødvendig likviditet for å fremme denne retten overfor næringsseksjon 3, Oslo Bygg.**

SAK 1: Velges på møtet

SAK 2: **Forslag til vedtak:** Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

SAK 3: Velges på møtet

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

SAK 5:

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

SAK 6:

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

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

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

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

Fra vedtektene gjengir styret:

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

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

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

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 1.

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

Styrets innstilling til vedtak:

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

SAK 7:

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

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

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

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

Styrets innstilling til vedtak:

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Munch Brygge Es

Møtedato: 19.03.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Auditoriet i Dronning Eufemias gate 16

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

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

Møtet ble åpnet av styreleder Gjermund Bratlie

---

1 Konstituering

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

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

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

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

---

2 Forslag

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

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

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

Stemmer: 74 for og 7 mot.

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

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

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av

Møteleder

Fører av protokollen

Protokollvitne

Protokollvitne

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513268431

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Munch Brygge Es

Møtedato: 08.10.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Auditoriet i Dronning Eufemias gate 16

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved _____.

Møtet ble åpnet av Styreleder Gjermund Bratlie

---

1 Konstituering

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

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

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

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

---

2 Forslag

5 SAK 5: Kjøp av garasjeplasser

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

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

Vedtak: Utsettelse ble enstemmig vedtatt.

6 SAK 6: Finansiering av parkeringsplasser

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

Vedtak: Sak utsatt, jf. sak 5

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

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

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

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

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

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

Randi Eikenes
Fører av protokollen

Øyvind Vollen
Protokollvitne

Krav om Protokollmerknad.

«Avgitt til ekstraordinært årsmøte 8.10.2024

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

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

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

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

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

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

Oslo 8. oktober

Advokat Alf-Erik Vollen

Fullmektig

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

Dato: 24.01.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201614020-140 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Simon Magnus Simonsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OPERAGATA 1 - 51	Eiendom:	234/127/0/0
Tiltakshaver:	PAULSENKAIA INVEST AS	Adresse:	, Postboks 606 Sentrum, 0106 OSLO
Søker:	LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS	Adresse:	Langkaia 1, 0150 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse nr.1 - Operagata 1 - 51, Bjørvika

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Operagata 1 - 51, mottatt 20.12.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for arealer markert på søknadens tegninger.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten
- dokumentasjon som viser at rekkefølgekravene i reguleringsplanen er oppfylt

Blant annet skal følgende være ferdigstilt:

- uteoppholdsareal ihht. utomhusplan (§ 9.2)
- tilstøtende kjørefelt, fortau, torg, sykkelfelt og annen veigrunn

- tilstøtende torg, og andre offentlige tilgjengelige soner mot sjøen og elvebredder

- kunstnerisk utsmykking etablert i de sentrale byrommene (allmenningene)

Søk via byggesakens prosjektside

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.01.2019 av:

Simon Magnus Simonsen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
PAULSENKAIA INVEST AS, Postboks 606 Sentrum, 0106 OSLO, geir@soeiendom.no

VEDLEGG E 07



HENVISNINGER / FORKLARINGER / BESTEMMELSER

INDEX	BESKRIVELSE	DATO	UTARB.	SJEKK.
1	RAMMESØKNAD REVISJON	02.12.14	SNT	LMK - ESP
0	RAMMESØKNAD	19.09.14	HNJ	MCC - ESP

PROSJEKT
Munch Brygge

TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom AS

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

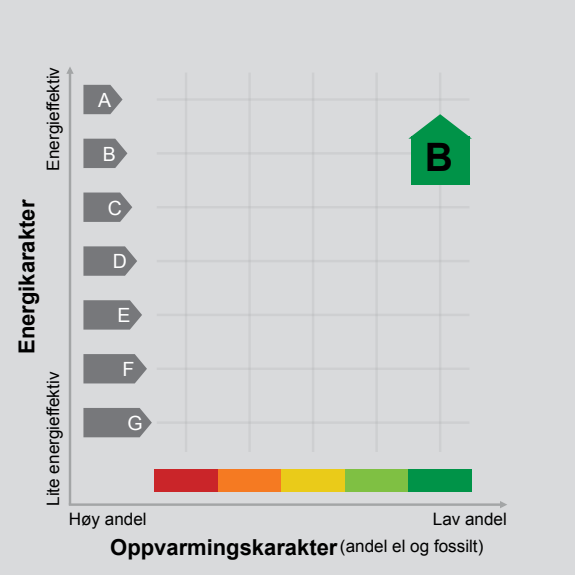
TEGNINGSTITTEL
Plan 7

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS
1:200 A1	Rammesøknad

PROSJEKTERENDE	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ARK	E 07	1

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300622297
Merkenummer	Energiattest-2025-209915
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Operagata 15	300622297	H0701	96	0	
Operagata 19	300622297	H0703	97	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	88 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m²
Oppvarmet BRA	88 m²
Totalt BRA	88 m²
Oppvarmet luftvolum	223 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,76 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,53 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	90 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	90 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,90 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,90 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,30 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,22
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,78
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	13,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	82,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 513 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 524 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 513 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 410 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 103 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 513 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,9 %

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 10.12.2018
Eva Hafsås

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602437717
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
916354711	PAULSENKAIA INVEST AS		Postboks 606 Sentrum, 0106 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	234	127

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	127	0	1	456 / 15813	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	2	2557 / 15813	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	3	464 / 15813	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	4	55 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	5	68 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	6	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	7	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	8	86 / 15813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	9	102 / 15813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	10	61 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	11	68 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	12	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	13	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	14	119 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	15	135 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	16	61 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	17	68 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	18	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 168314 Tinglyst: 14.12.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/168314/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 10:18
Side 1 av 45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	127	0	19	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	20	122 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	21	137 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	22	61 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	23	68 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	24	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	25	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	26	122 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	27	137 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	28	61 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	29	68 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	30	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	31	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	32	122 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	33	137 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	34	61 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	35	68 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	36	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	37	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	38	122 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	39	137 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	40	73 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	41	77 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	42	77 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	43	100 / 15813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	44	82 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	45	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	46	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	47	114 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	48	82 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	49	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	50	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	51	114 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1689314/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 10:18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	127	0	52	82 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	53	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	54	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	55	114 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	56	82 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	57	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	58	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	59	114 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	60	82 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	61	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	62	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	63	114 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	64	50 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	65	50 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	66	85 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	67	75 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	68	91 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	69	76 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	70	67 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	71	63 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	72	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	73	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	74	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	75	77 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	76	67 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	77	63 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	78	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	79	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	80	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	81	77 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	82	67 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	83	63 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	84	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1689314/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 10:18

Side 3 av 45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	127	0	85	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	86	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	87	77 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	88	67 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	89	63 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	90	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	91	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	92	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	93	77 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	94	67 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	95	63 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	96	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	97	88 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	98	94 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	99	66 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	100	78 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	101	43 / 15813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	102	43 / 15813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	103	53 / 15813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	104	48 / 15813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	105	69 / 15813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	127	0	106	78 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	107	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	108	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	109	41 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	110	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	111	90 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	112	78 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	113	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	114	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	115	41 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	116	80 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	117	90 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1689314/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 10:18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	127	0	151	58 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	152	99 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	153	54 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	154	115 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	155	58 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	156	99 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	157	54 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	158	103 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	159	58 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1689314/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 10:18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	127	0	118	78 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	119	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	120	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	121	41 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	122	81 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	123	90 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	124	78 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	125	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	126	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	127	41 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	128	81 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	129	90 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	130	68 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	131	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	132	43 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	133	41 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	134	81 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	135	90 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	136	99 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	137	54 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	138	115 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	139	50 / 15813	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	127	0	140	99 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	141	54 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	142	115 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	143	58 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	144	99 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	145	54 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	146	115 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	147	58 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	148	99 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	149	54 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	127	0	150	115 / 15813	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1689314/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 10:18

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 02.11.2018.

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
OSLO Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum 0103 OSLO	EWA KUZNIAR (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	
Paulsenkaia Invest AS	916 354 711	Petter.johansen@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Stor-Oslo Eiendom AS, PB 606 Sentrum	0106	Oslo	22 86 82 74

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	234	127	

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

Rettet iht. tinglyst skjøte av 17.07.2018

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916 354 711	Paulsenkaia Invest AS	1/1 *

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.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (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				13				25				37				49			
2	SE VEDLEGG			14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
20.03.18	Petter Johansen

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20.03.18	Ove Johnsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 20.03.18	Geir Johnsen	GEIR JOHNSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift FOR PAULSENKAIA INVEST AS I HHT FULLMAKT	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	234	127	

Dato	Underskrift	Stempel
11.9.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
20.03.18	Geir Johnsen

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70				94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
20.03.18	Geir Johnsen

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 234, bnr 127 - Operagata 1-51, 0191 Oslo

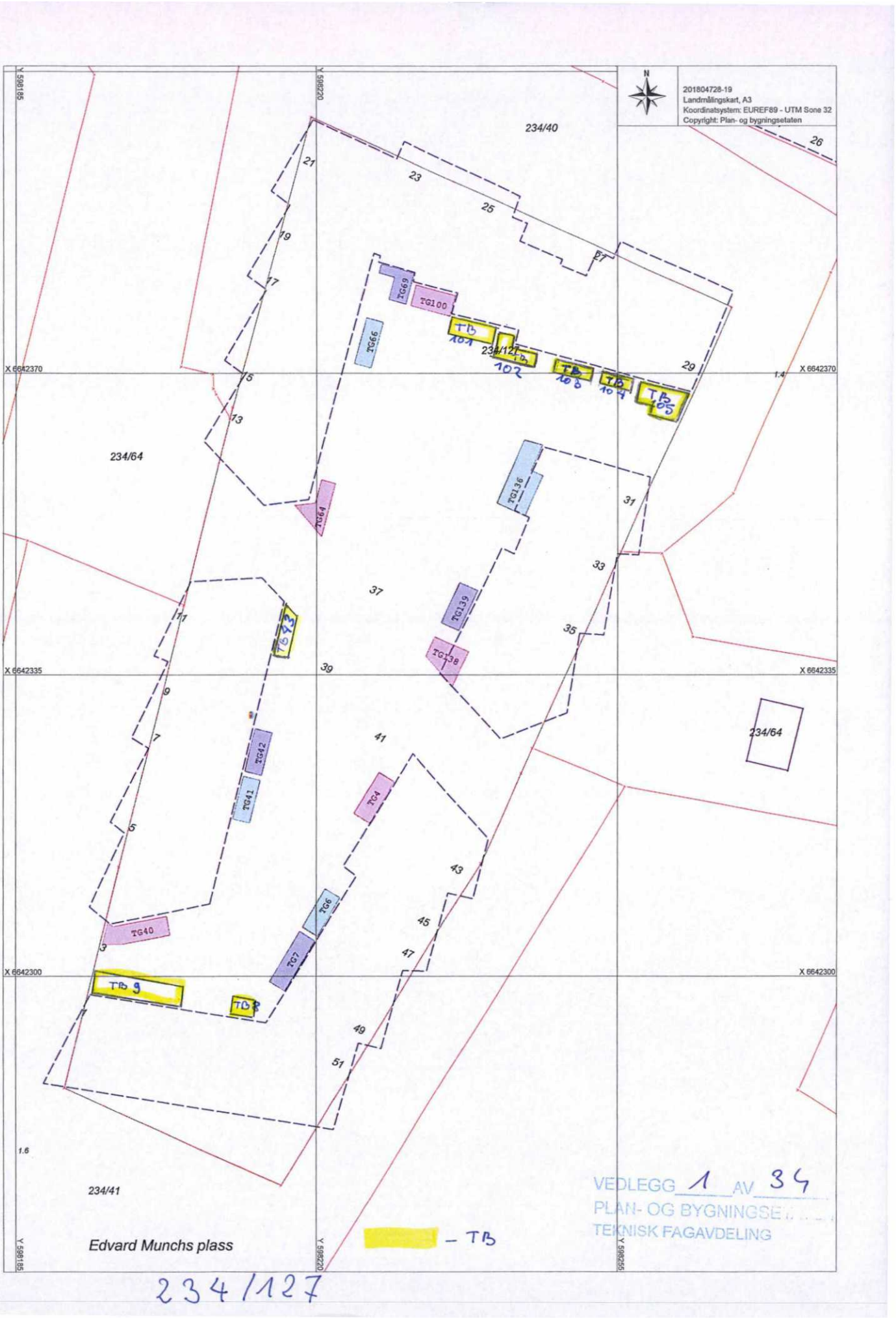
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

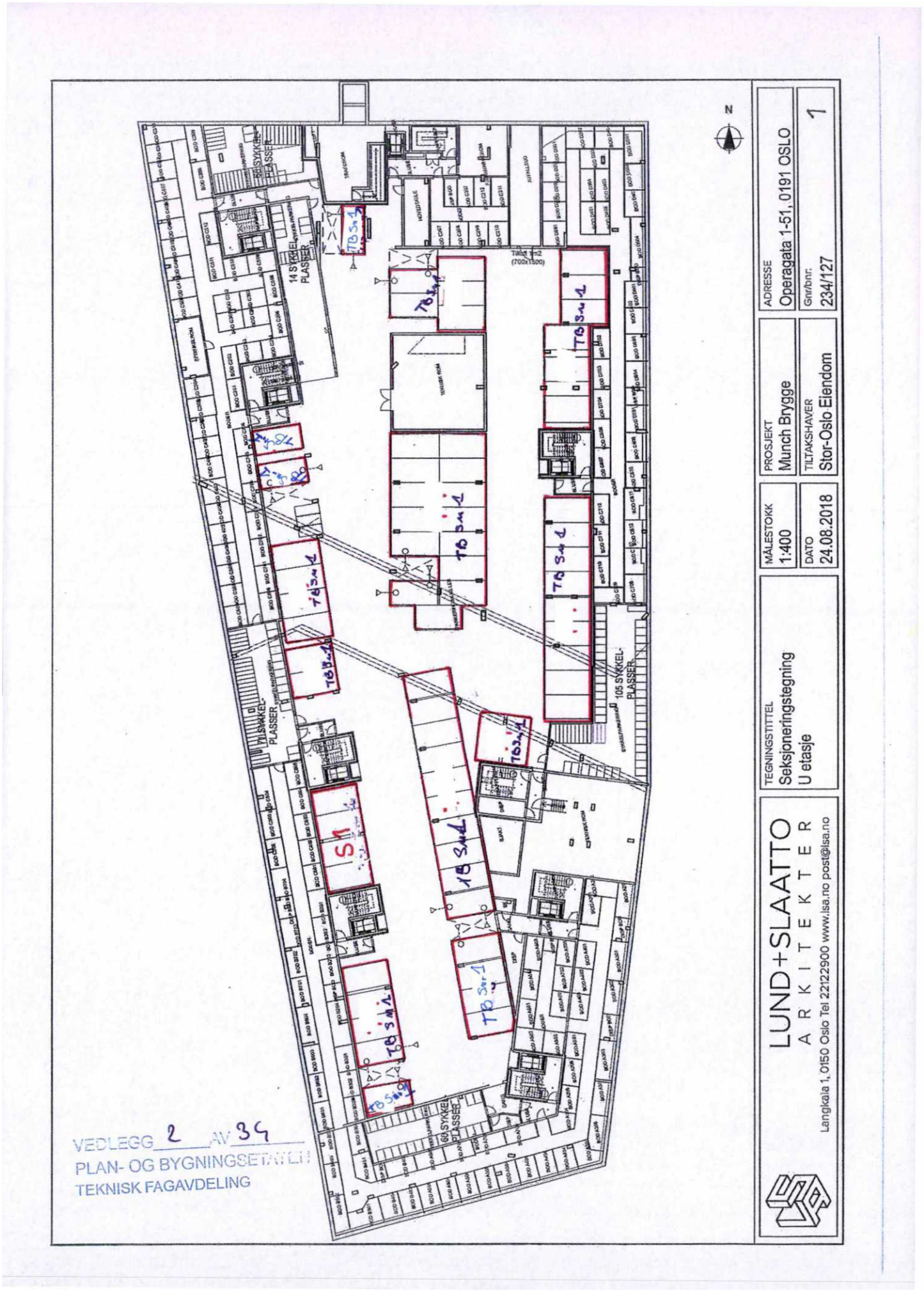
Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Fyll ut denne kolonnen hvis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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	456	B	41	B	77	G	81	B	77		121	B	41		161			
2	N	2557	B	42	B	77	G	82	B	67		122	B	81		162			
3	N	464	B	43	B	100	B	83	B	63		123	B	90		163			
4	B	55	G	44	B	82		84	B	88		124	B	78		164			
5	B	68		45	B	80		85	B	88		125	B	43		165			
6	B	80	G	46	B	80		86	B	94		126	B	43		166			
7	B	94	G	47	B	114		87	B	77		127	B	41		167			
8	B	86	B	48	B	82		88	B	67		128	B	81		168			
9	B	102	B	49	B	80		89	B	63		129	B	90		169			
10	B	61		50	B	80		90	B	88		130	B	68		170			
11	B	68		51	B	114		91	B	88		131	B	43		171			
12	B	80		52	B	82		92	B	94		132	B	43		172			
13	B	94		53	B	80		93	B	77		133	B	41		173			
14	B	119		54	B	80		94	B	67		134	B	81		174			
15	B	135		55	B	114		95	B	63		135	B	90		175			
16	B	61		56	B	82		96	B	88		136	B	99	G	176			
17	B	68		57	B	80		97	B	88		137	B	54		177			
18	B	80		58	B	80		98	B	94		138	B	115	G	178			
19	B	94		59	B	114		99	B	66		139	B	50	G	179			
20	B	122		60	B	82		100	B	78	G	140	B	99		180			
21	B	137		61	B	80		101	B	43	B	141	B	54		181			
22	B	61		62	B	80		102	B	43	B	142	B	115		182			
23	B	68		63	B	114		103	B	53	B	143	B	58		183			
24	B	80		64	B	50	G	104	B	48	B	144	B	99		184			
25	B	94		65	B	50		105	B	69	B	145	B	54		185			
26	B	122		66	B	85	G	106	B	78		146	B	115		186			
27	B	137		67	B	75		107	B	43		147	B	58		187			
28	B	61		68	B	91		108	B	43		148	B	99		188			
29	B	68		69	B	76	G	109	B	41		149	B	54		189			
30	B	80		70	B	67		110	B	80		150	B	115		190			
31	B	94		71	B	63		111	B	90		151	B	58		191			
32	B	122		72	B	88		112	B	78		152	B	99		192			
33	B	137		73	B	88		113	B	43		153	B	54		193			
34	B	61		74	B	94		114	B	43		154	B	115		194			
35	B	68		75	B	77		115	B	41		155	B	58		195			
36	B	80		76	B	67		116	B	80		156	B	99		196			
37	B	94		77	B	63		117	B	90		157	B	54		197			
38	B	122		78	B	88		118	B	78		158	B	103		198			
39	B	137		79	B	88		119	B	43		159	B	58		199			
40	B	73	G	80	B	94		120	B	43		160				200			
Sum tellere:			15 813	Nevner =						15 813									

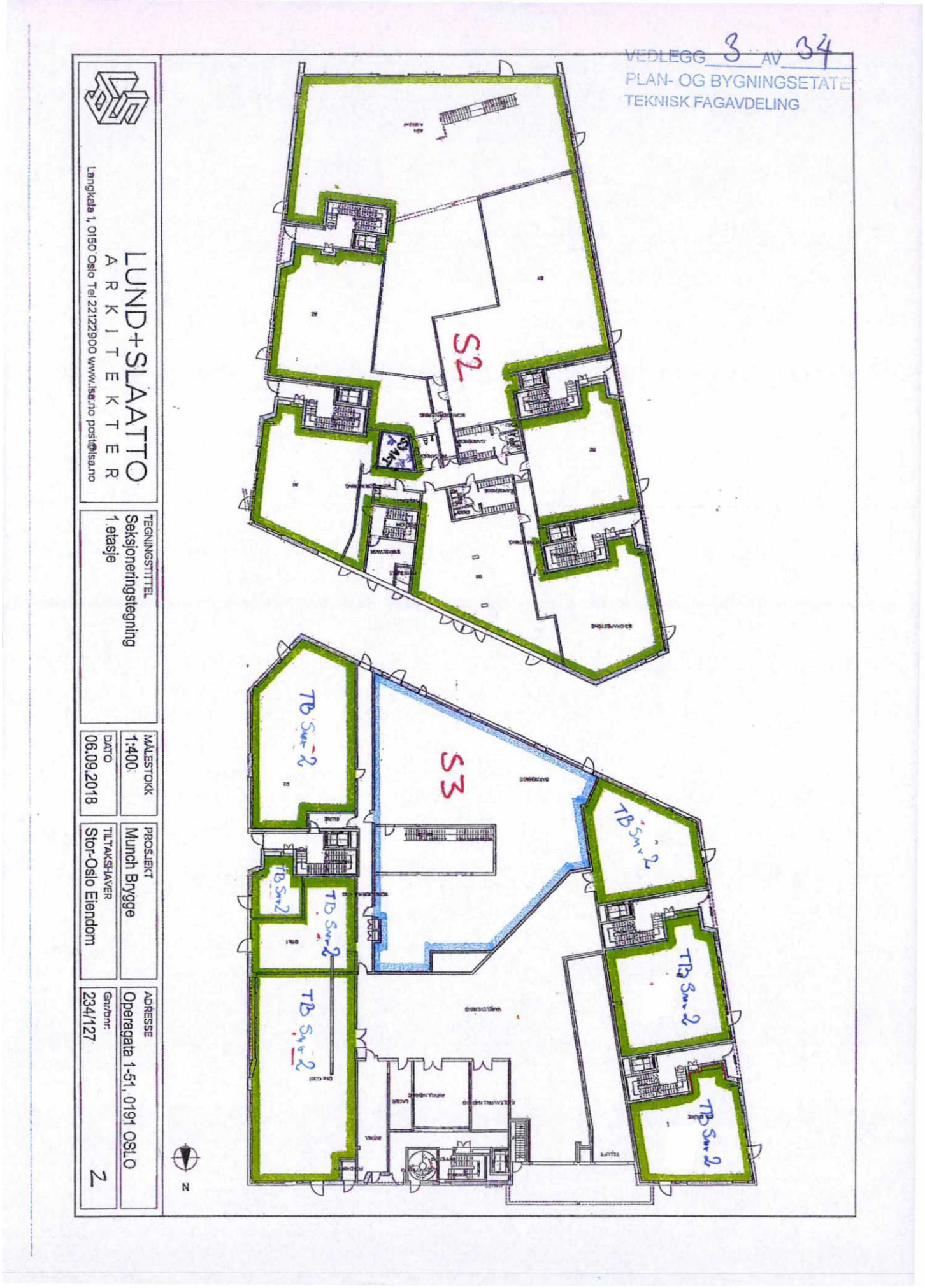
Etter vedtak av 27.07.2018 og 22.11.2018

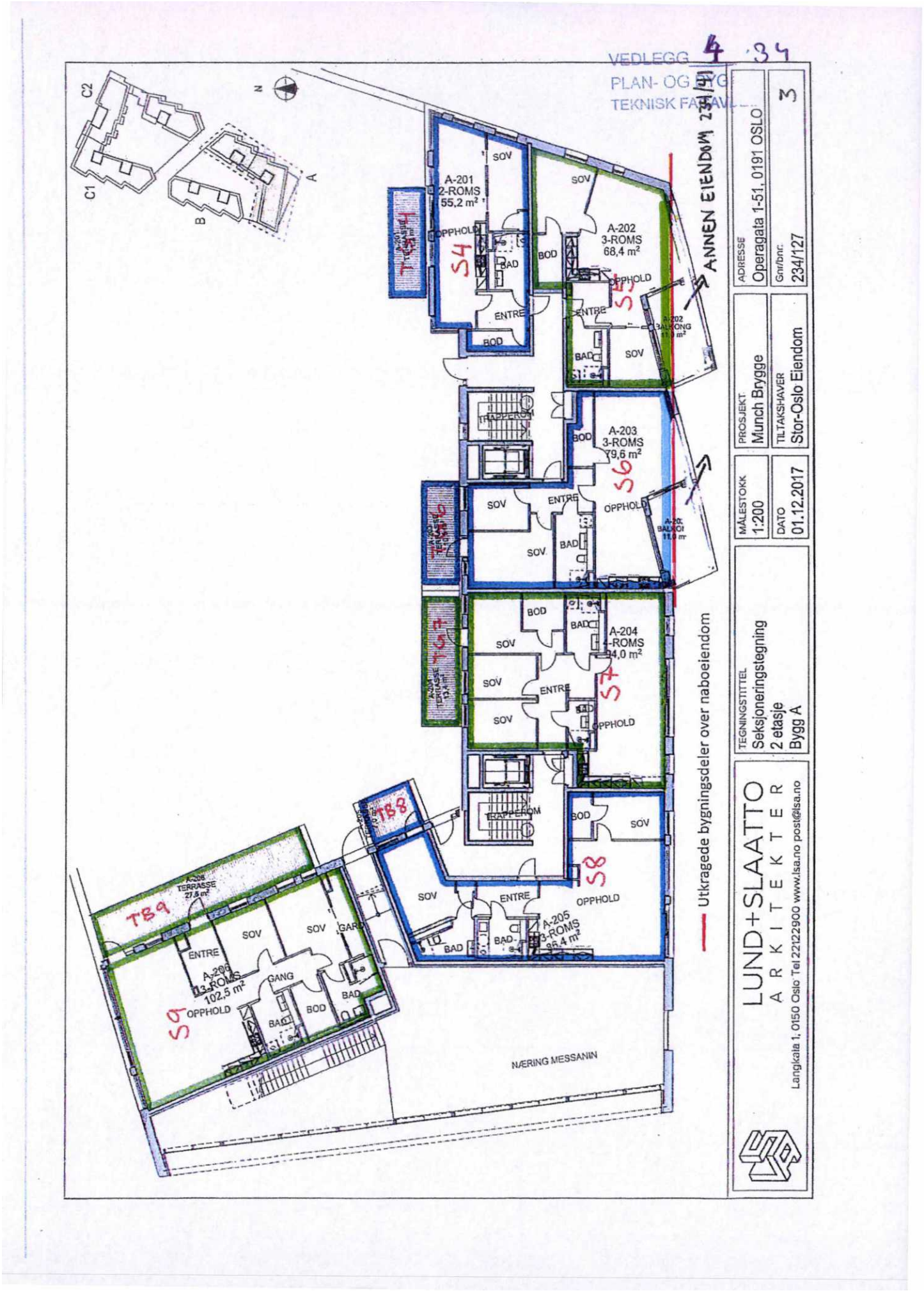
Dato	Innsenderens underskrift
20.03.18	Geir Johnsen / GEIR JOHNSEN


201804728-19
Landmålingskart, A3
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Copyright: Plan- og bygningsetaten
234/40
234/64
234/41
234/127
234/64
TG69
TG100
TG66
TG64
TG136
TG139
TG138
TG42
TG41
TG4
TG6
TG7
TG40
TB 104
TB 102
TB 103
TB 105
TB 9
TB 8
Edvard Munchs plass
– TB
X 6642370
X 6642335
X 6642300
Y 598185
Y 598320
VEDLEGG 1 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSE
TEKNISK FAGAVDELING

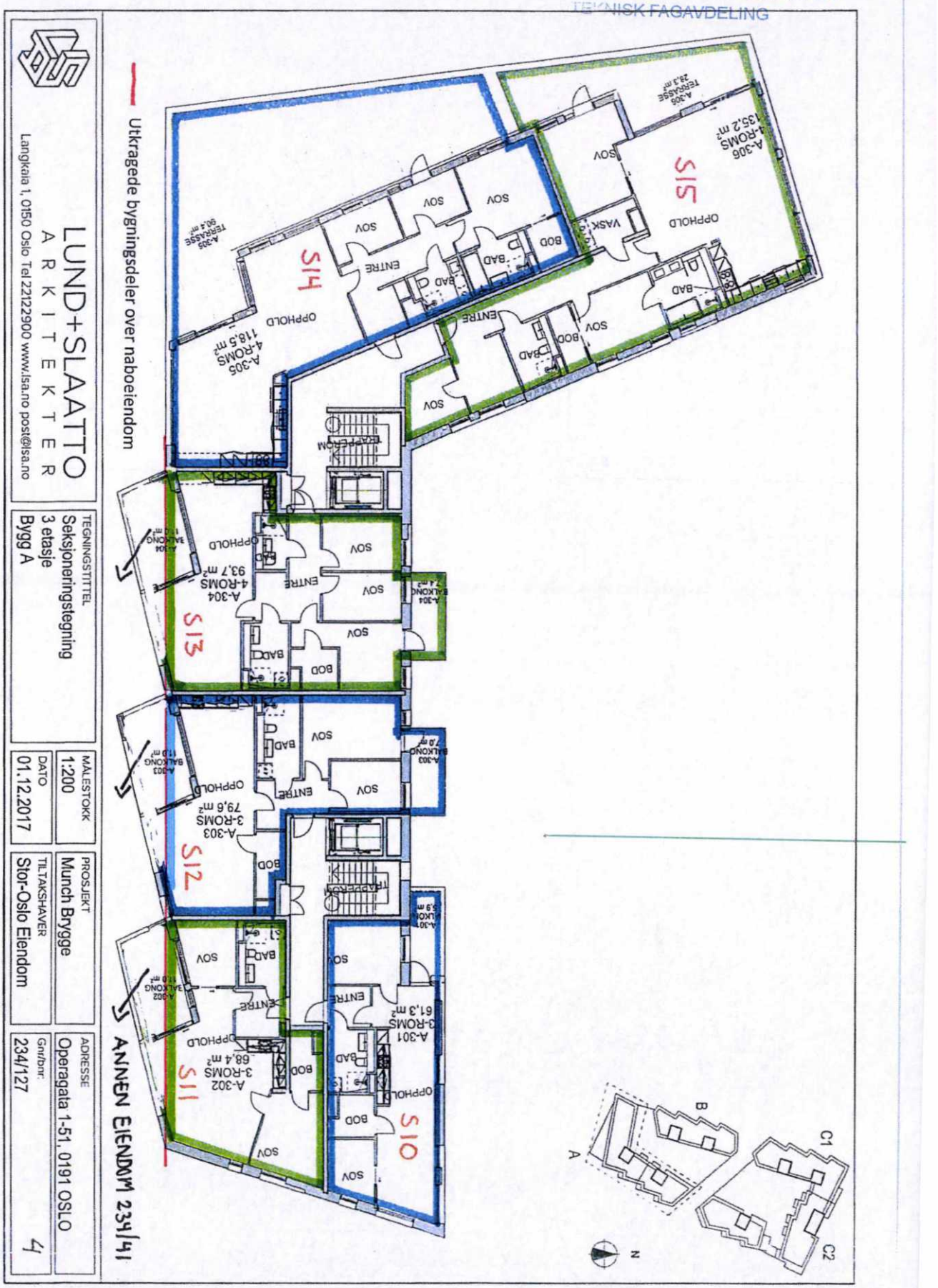


VEDLEGG 2 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

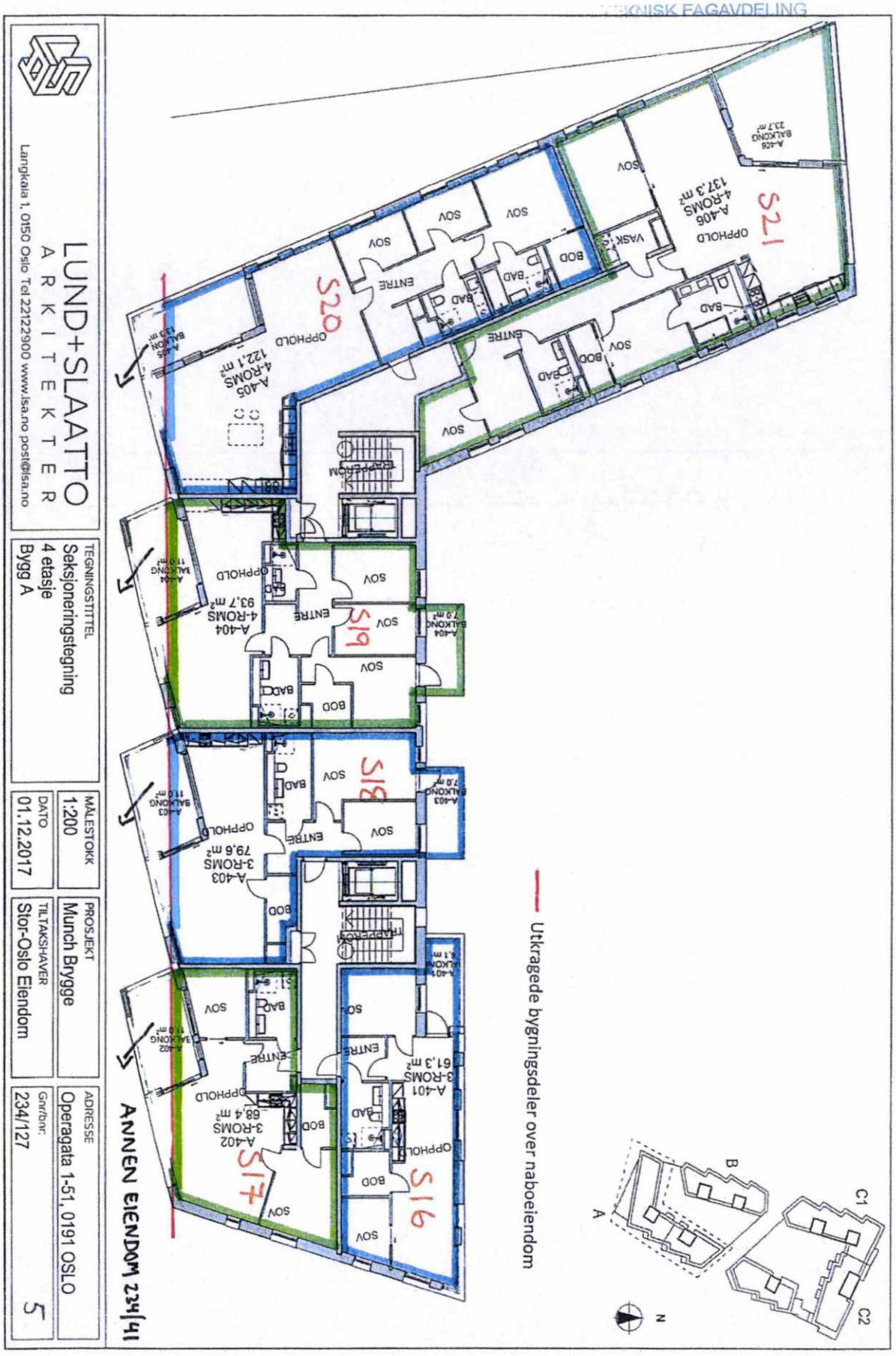

VEDLEGG 3 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no
TEGNINGSTITTEL
Seksjoneringstegning
1.etasje
MÅLESTOKK
1:400
DATO
06.09.2018
PROSJEKT
Munch Brygge
TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE
Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/bnr:
234/127
2
S2
S3
TB Sm-2
N


VEDLEGG 4 .34
PLAN- OG BYG
TEKNISK FA
ANNEN EIENDOM 234/41
A-201
2-ROMS
55,2 m²
A-202
3-ROMS
68,4 m²
A-203
3-ROMS
79,6 m²
A-204
4-ROMS
94,0 m²
A-205
3-ROMS
96,4 m²
A-206
3-ROMS
102,5 m²
SOV
OPPHOLD
BAD
BOD
ENTRE
GANG
GARD
TRAPPEROM
TERRASSE
BALKONG
NÆRING MESSANIN
Utkragede bygningsdeler over naboeiendom
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no
TEGNINGSTITTEL
Seksjoneringstegning
2 etasje
Bygg A
MÅLESTOKK
1:200
DATO
01.12.2017
PROSJEKT
Munch Brygge
TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE
Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/bnr.
234/127
3

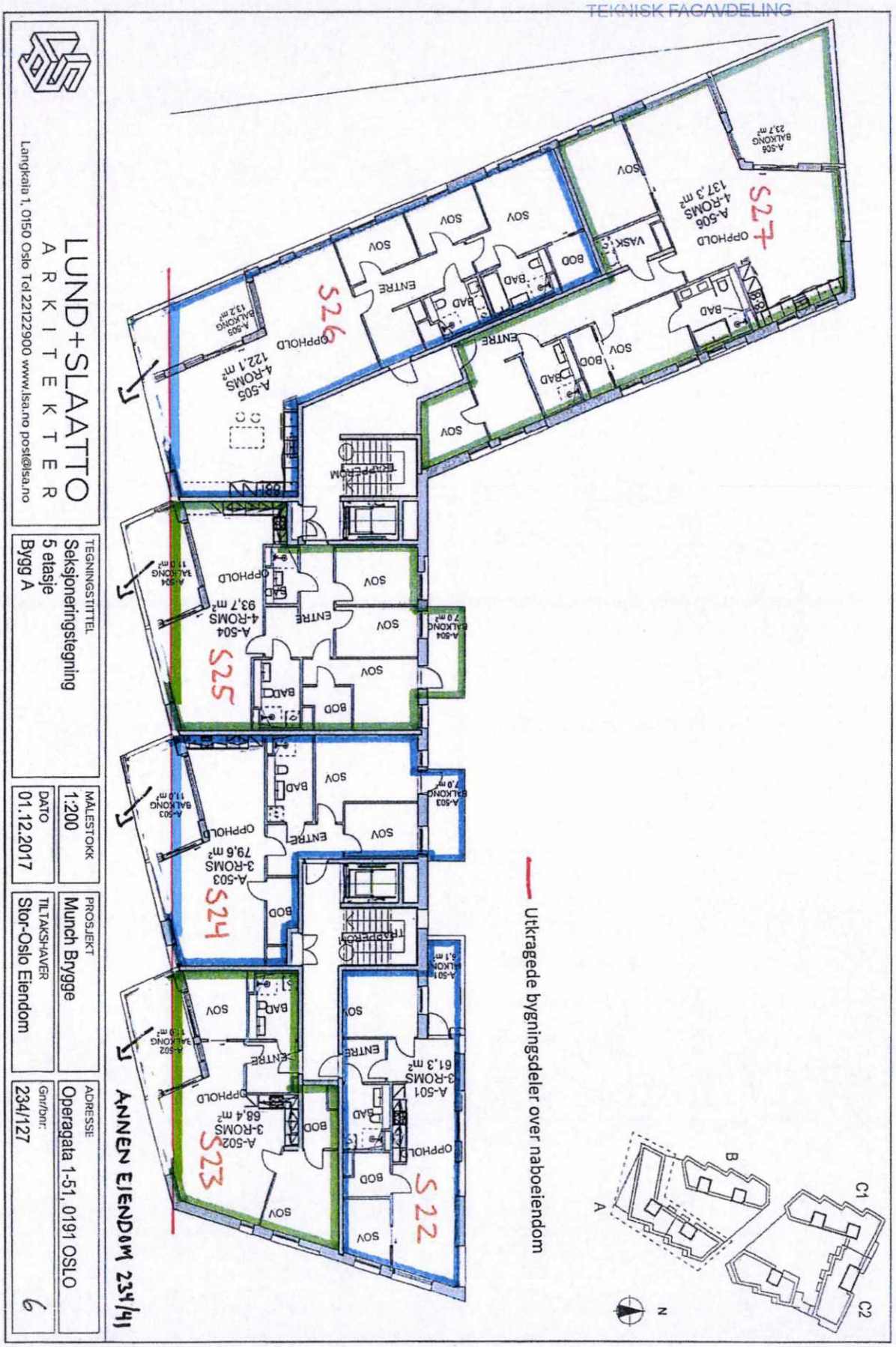
VEDLEGG 5 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



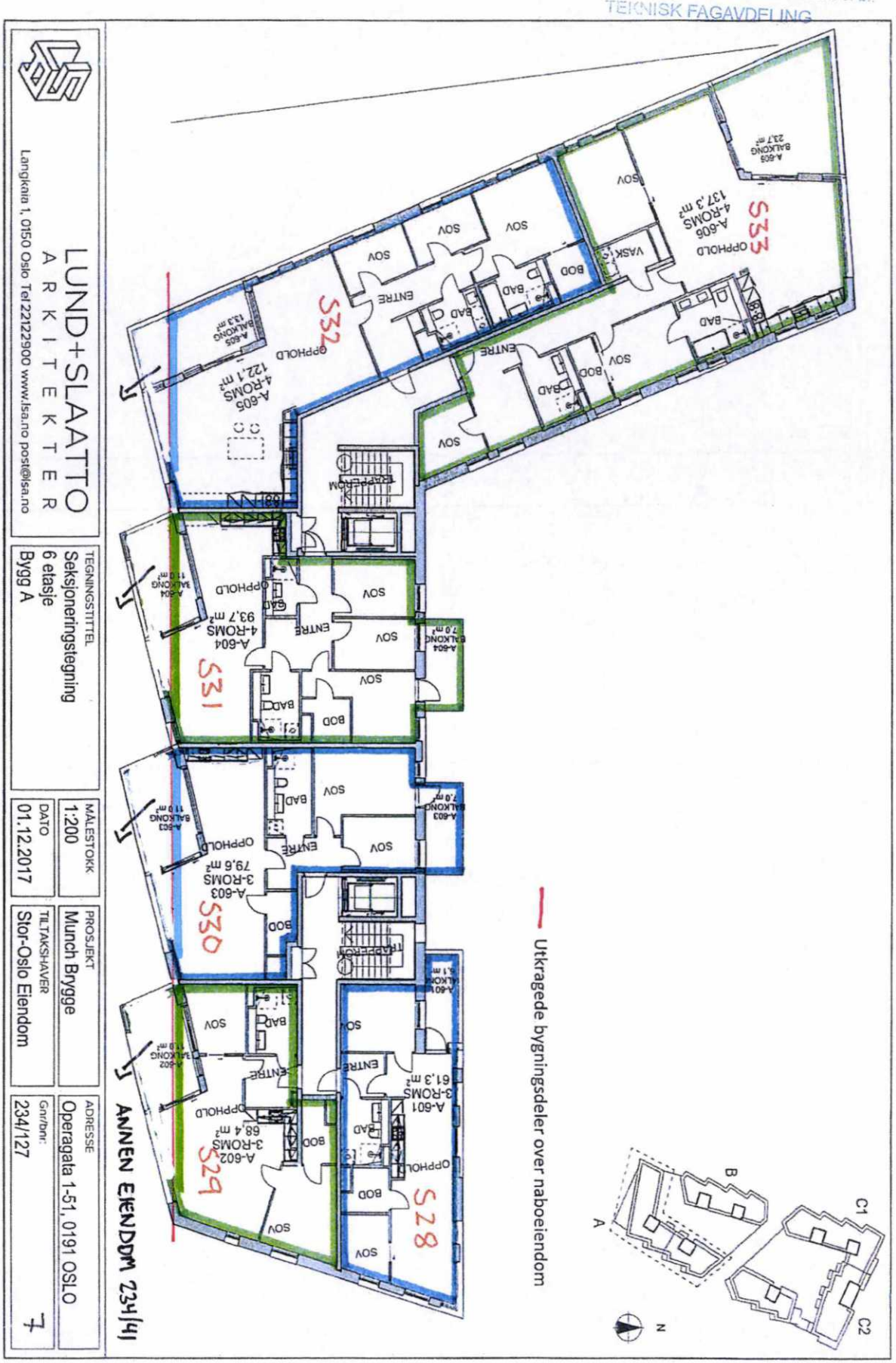
VEDLEGG 6 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSE...
TEKNISK FAGAVDELING



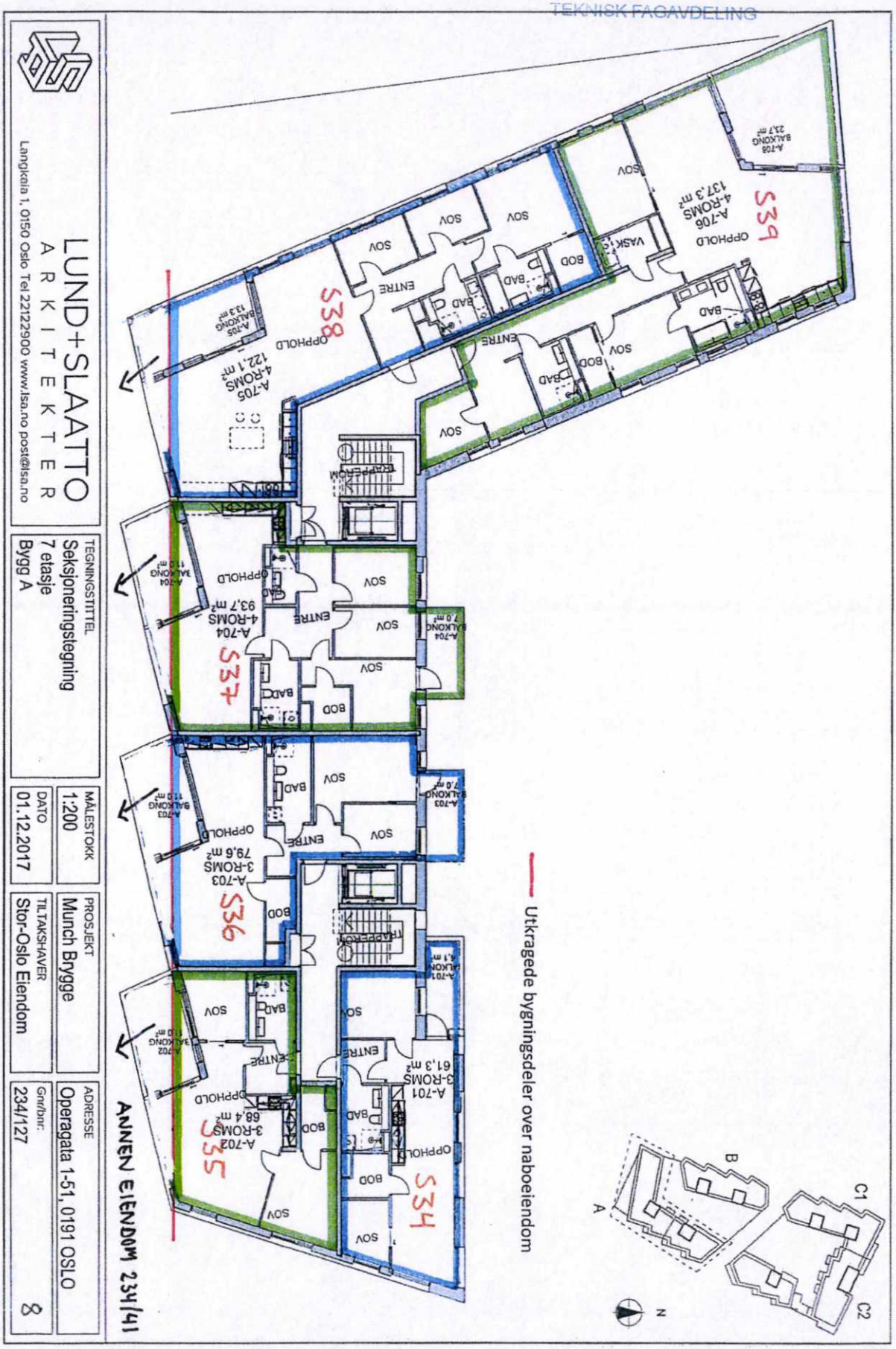
VEDLEGG 7 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



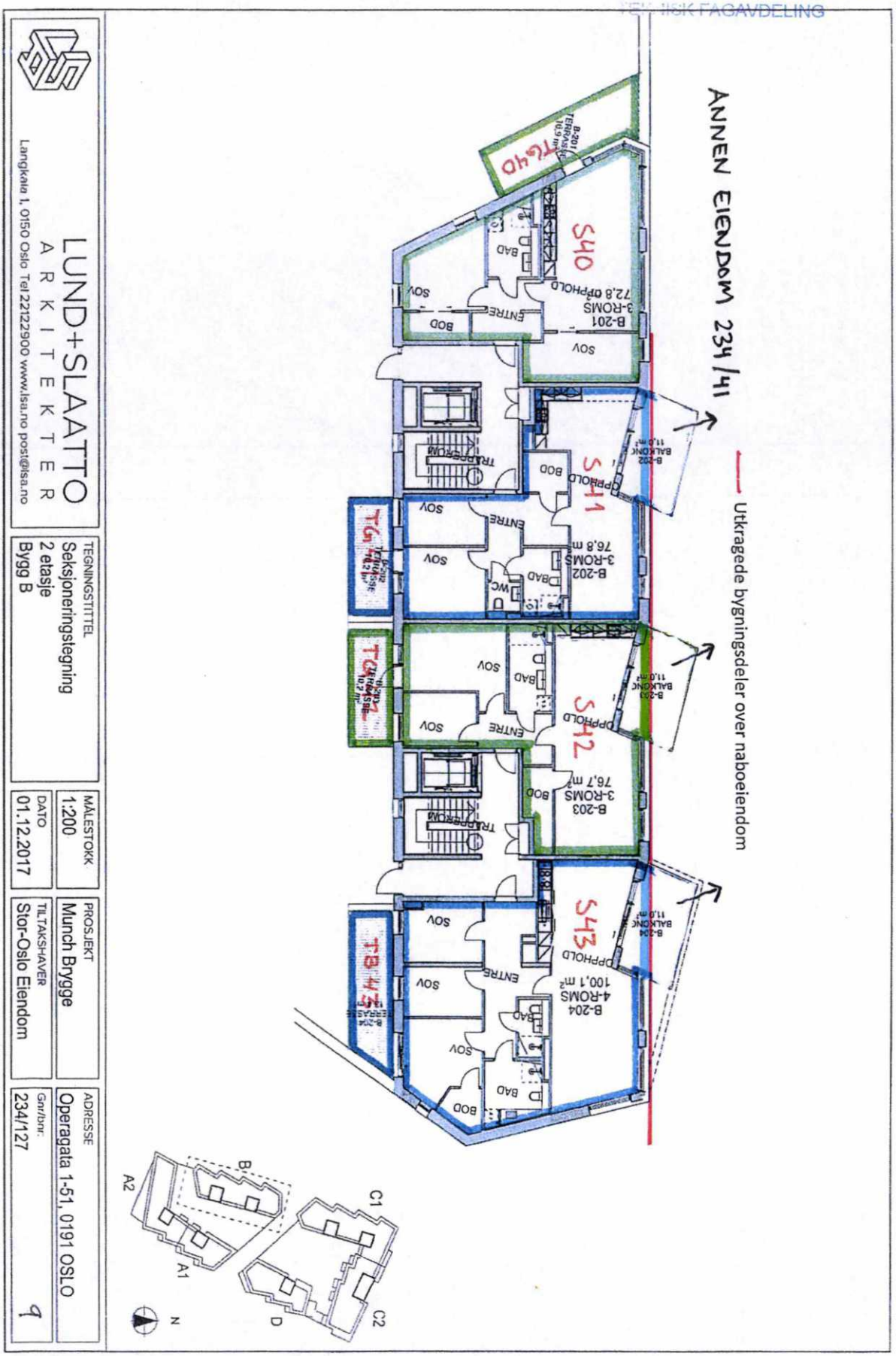
VEDLEGG 8 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



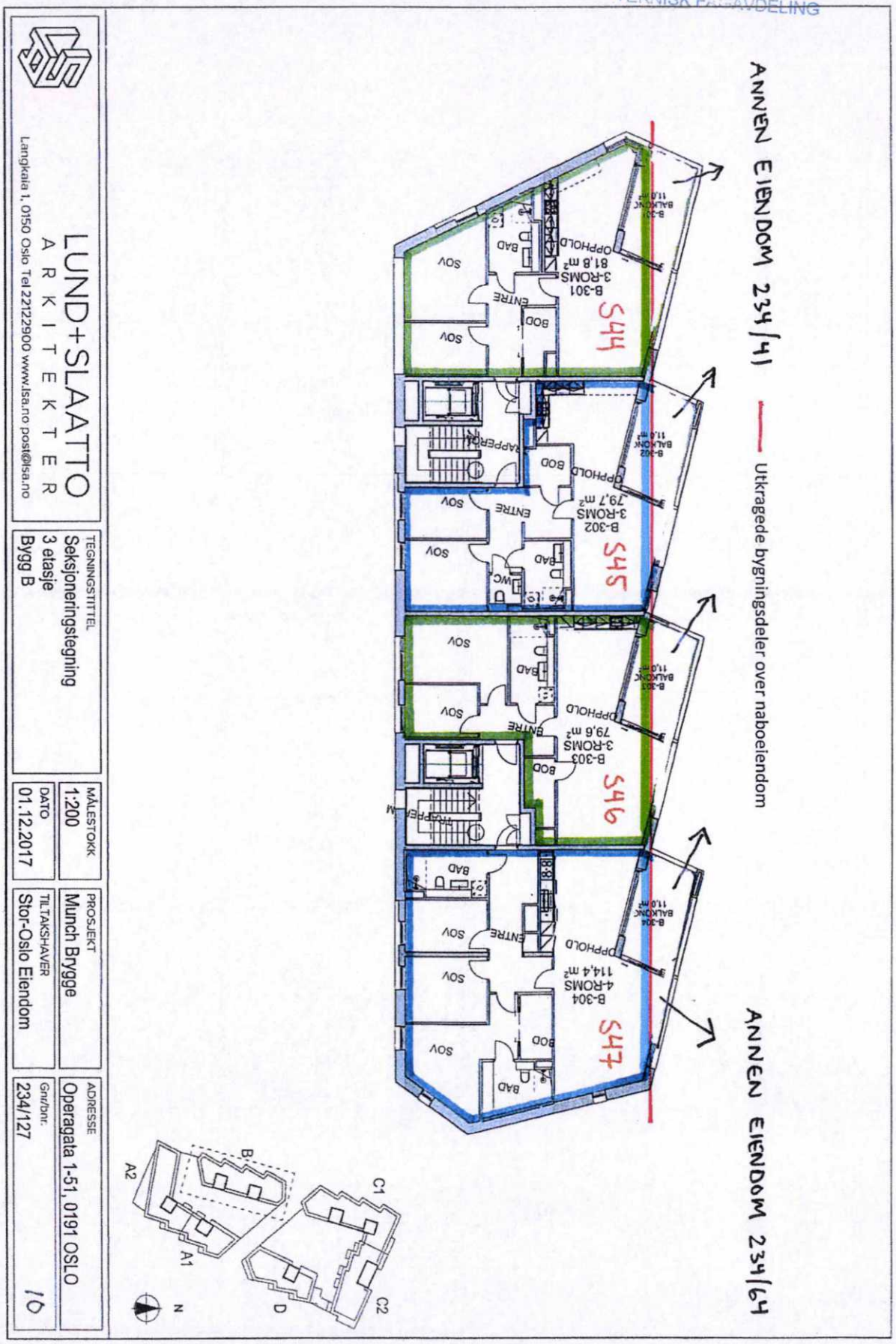
VEDLEGG 9 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATT
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 10 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



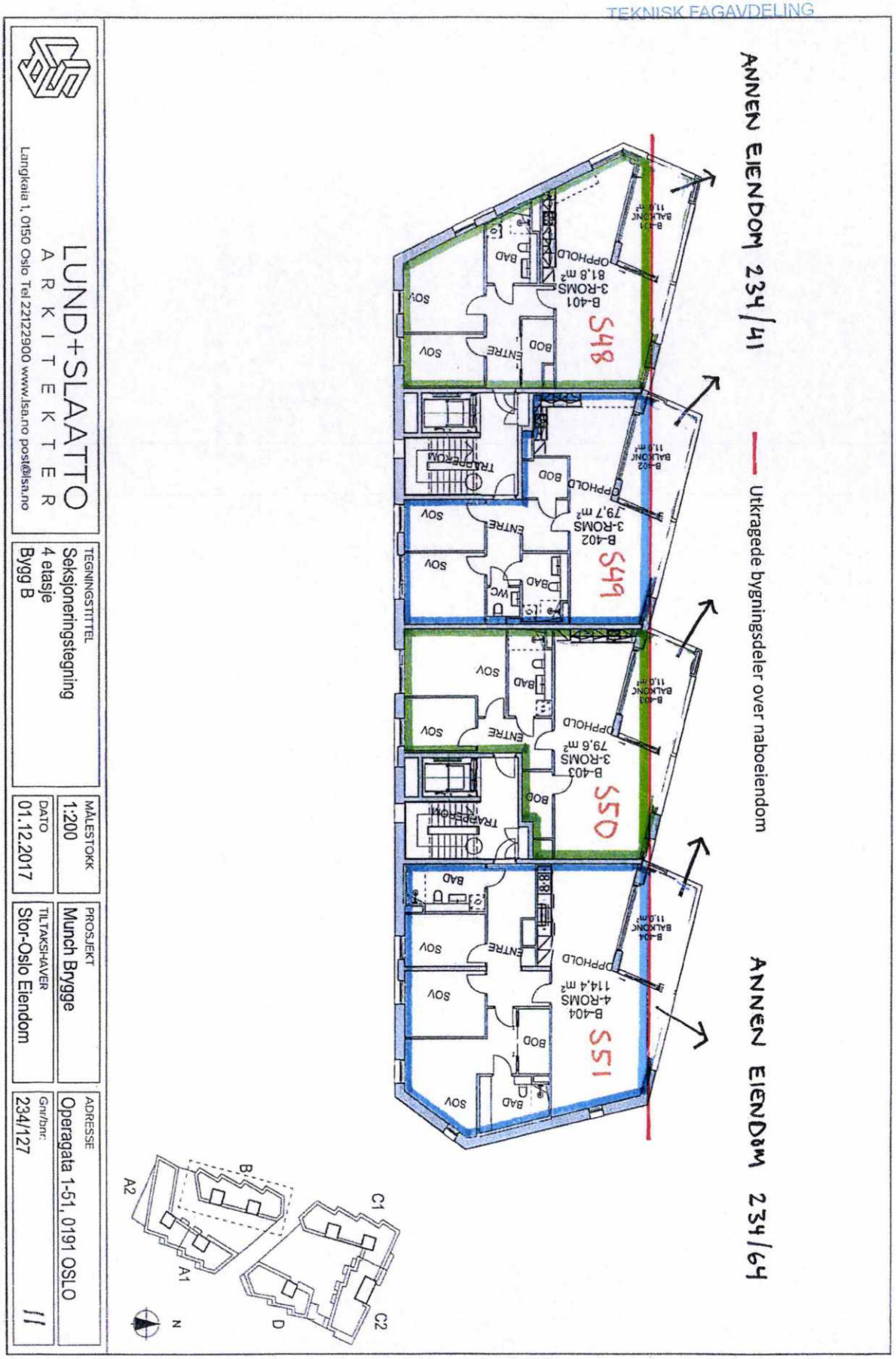
VEDLEGG 11 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



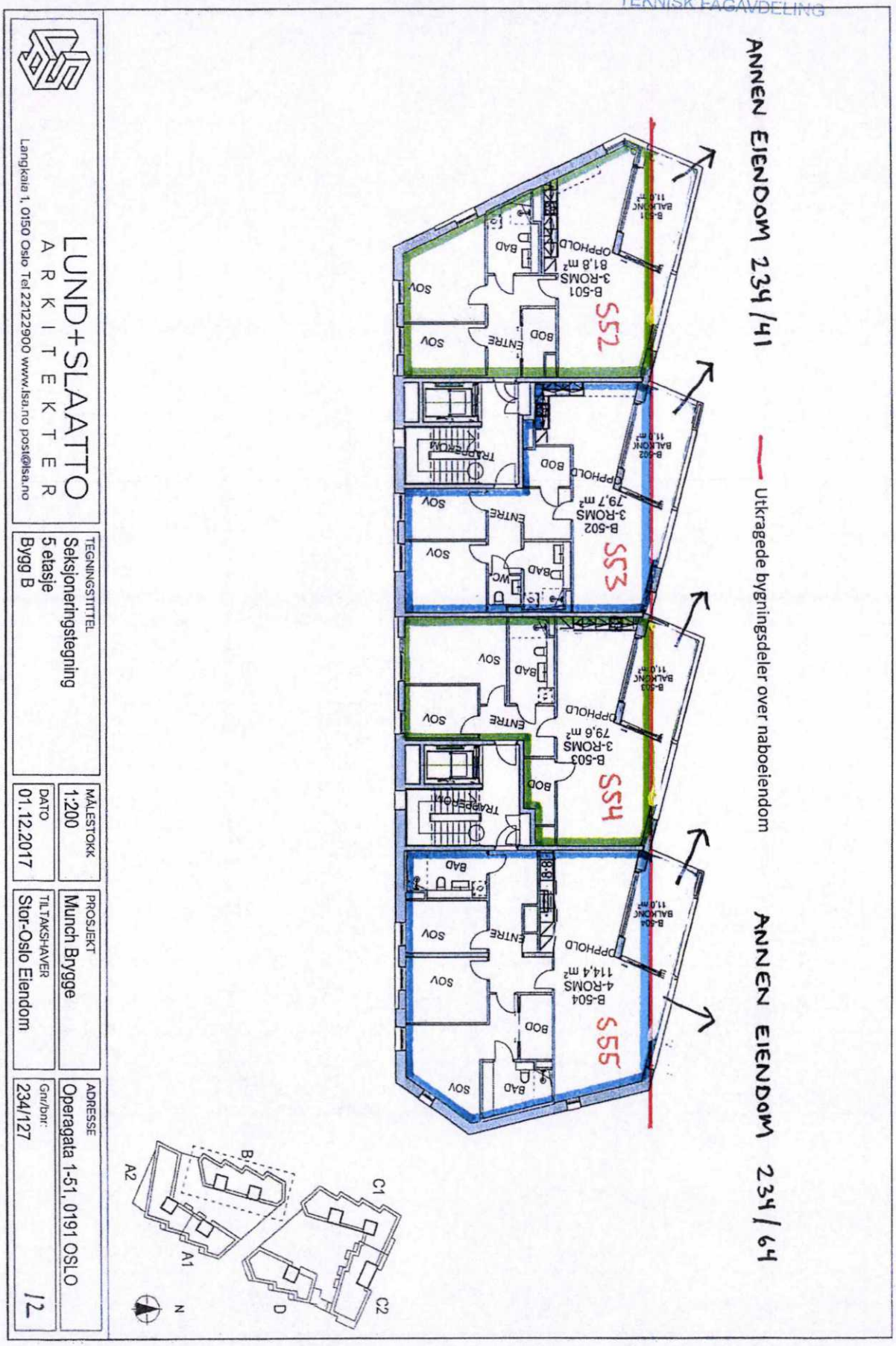
LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL	Seksjoneringstegning 3 etasje Bygg B
MÅLESTOKK	1:200
DATO	01.12.2017
PROSJEKT	Munch Brygge
TILTAKSHAVER	Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE	Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/bnr.	234/127
	10

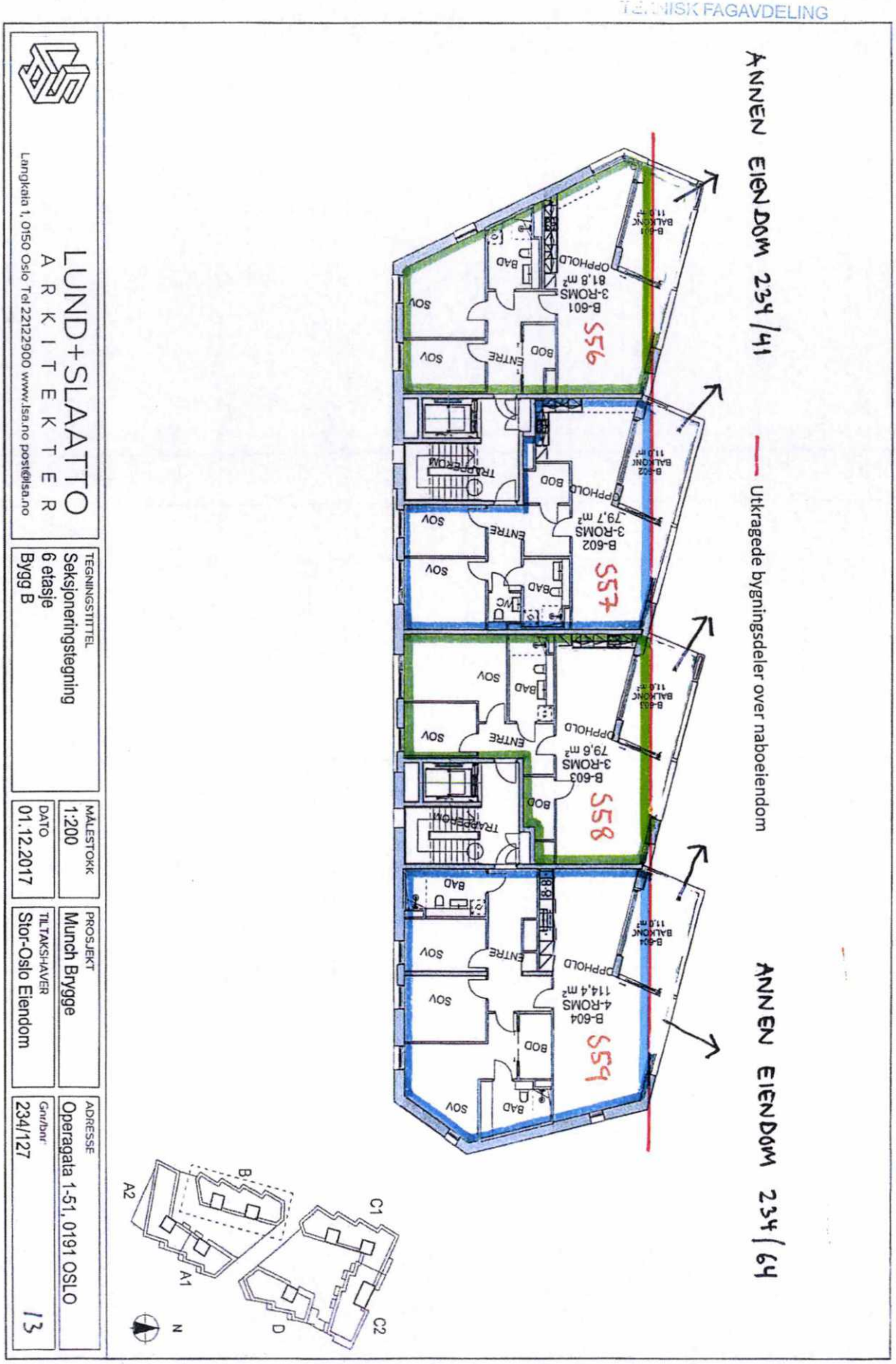
VEDLEGG 12 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSET...
TEKNISK FAGAVDELING



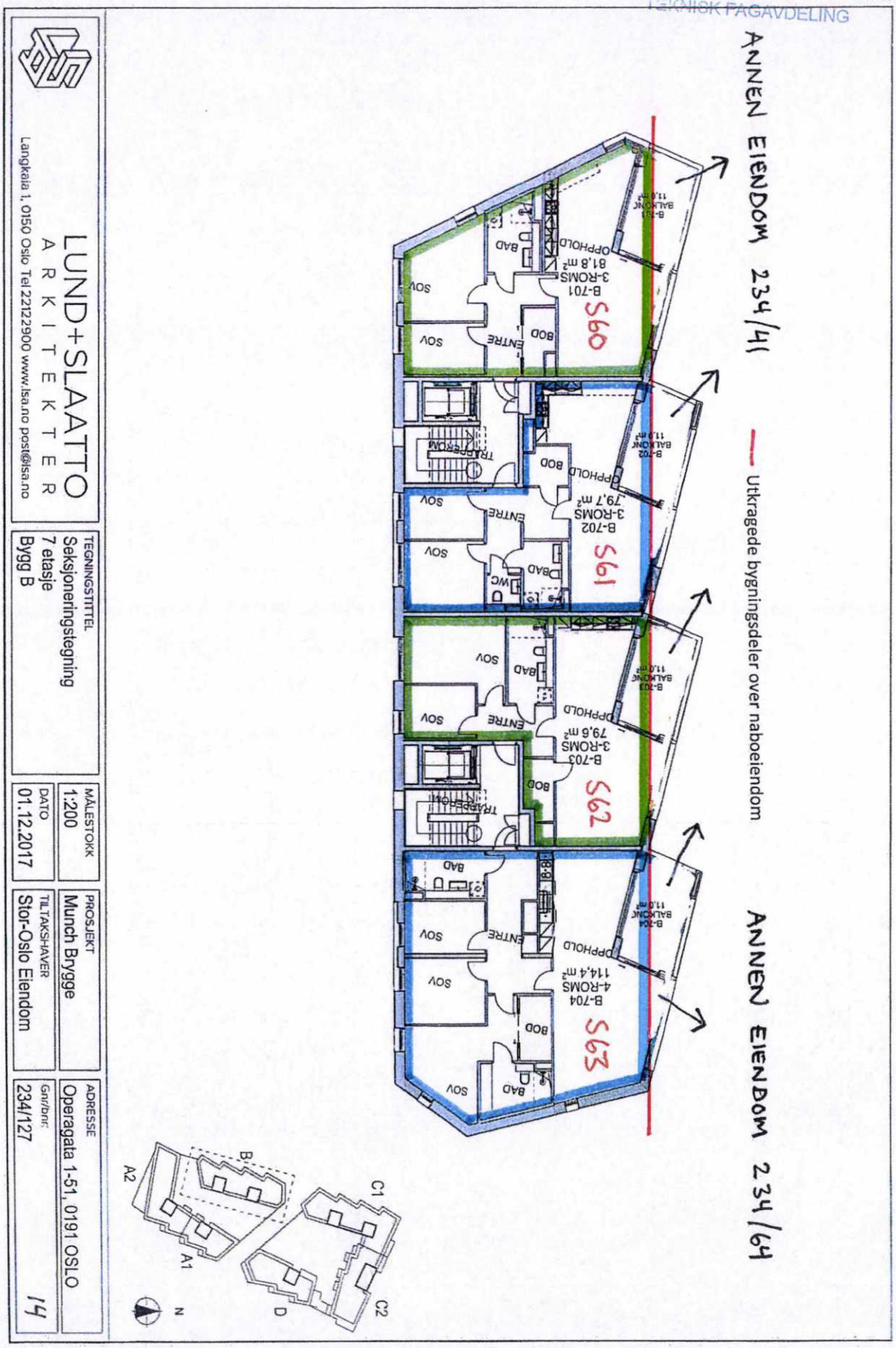
VEDLEGG 13 AV 39
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 14 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

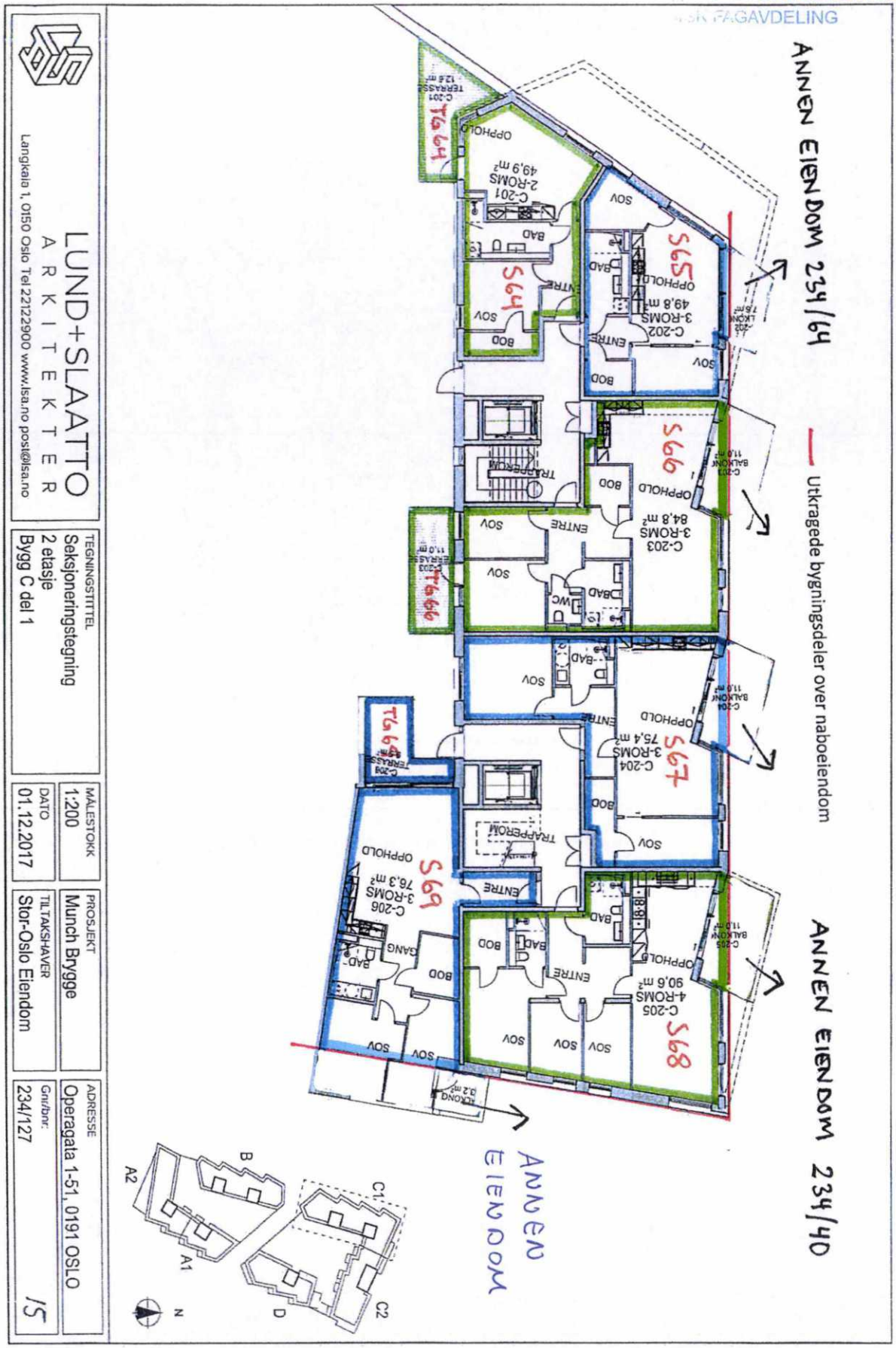


VEDLEGG 15 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

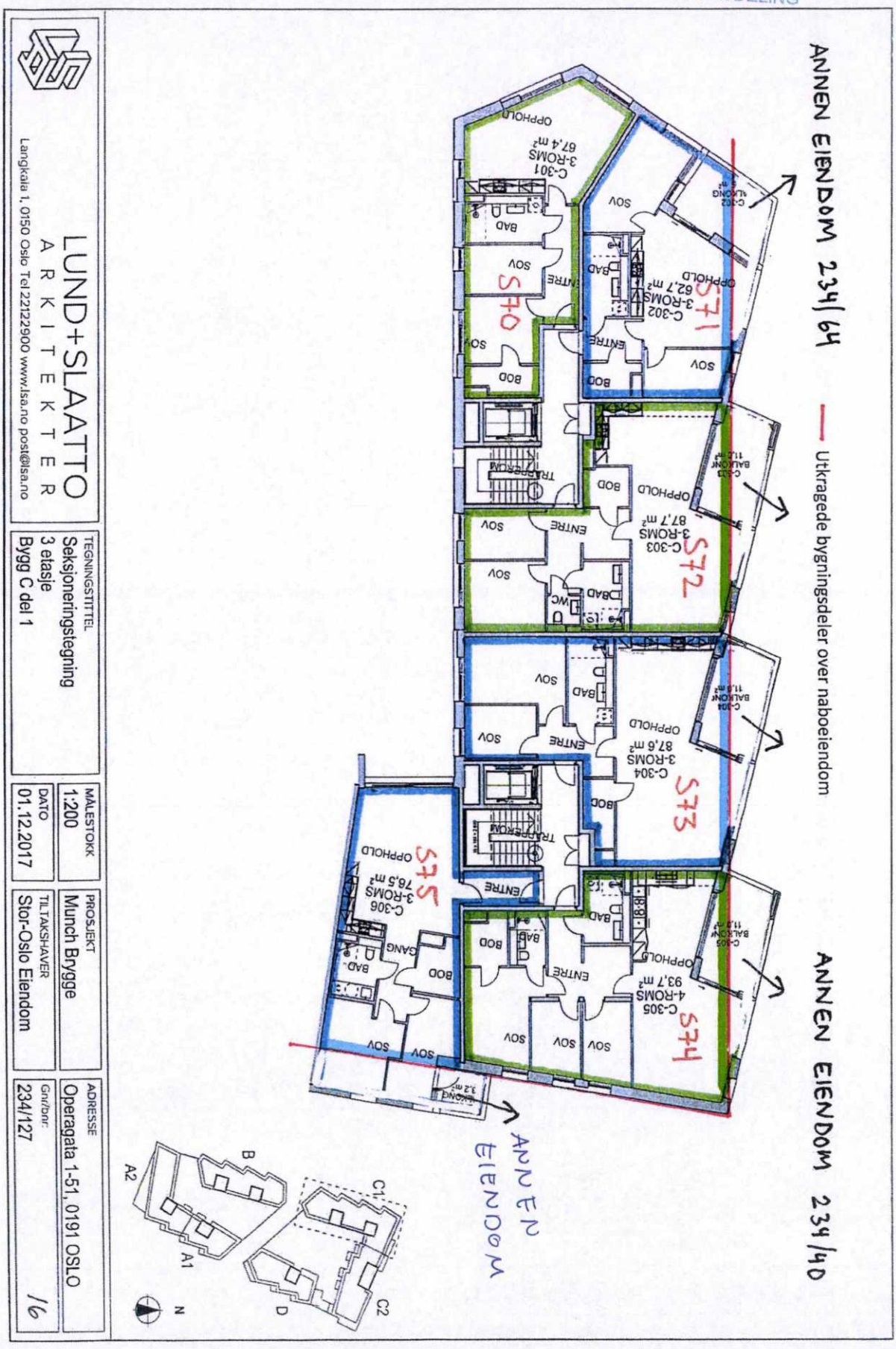


LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

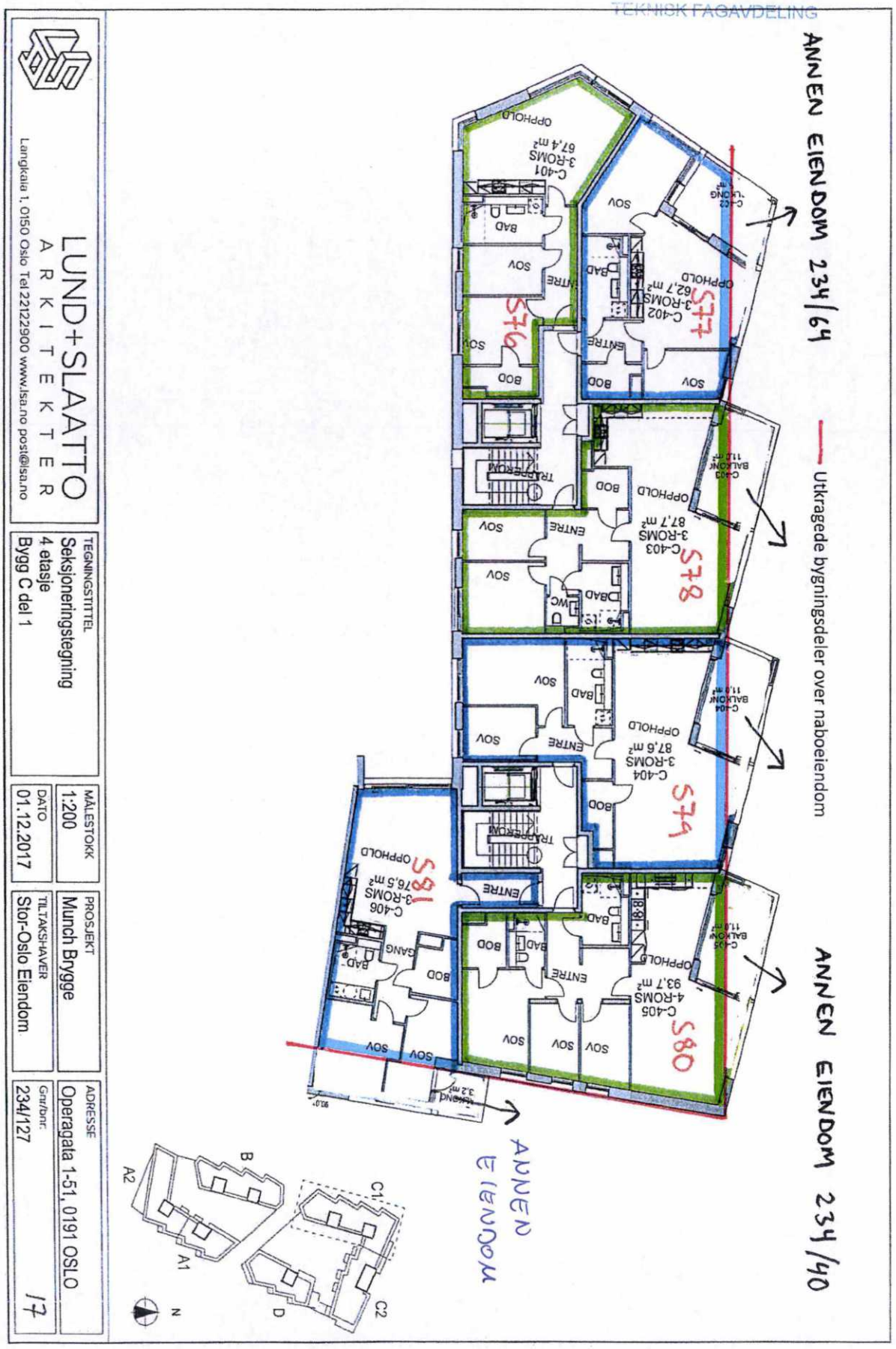
TEGNINGSTITTEL	Seksjoneringstegning 7 etasje Bygg B
MÅLESTOKK	1:200
DATO	01.12.2017
PROSJEKT	Munch Brygge
TILTAKSHAVER	Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE	Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/Bnr:	234/127
	14

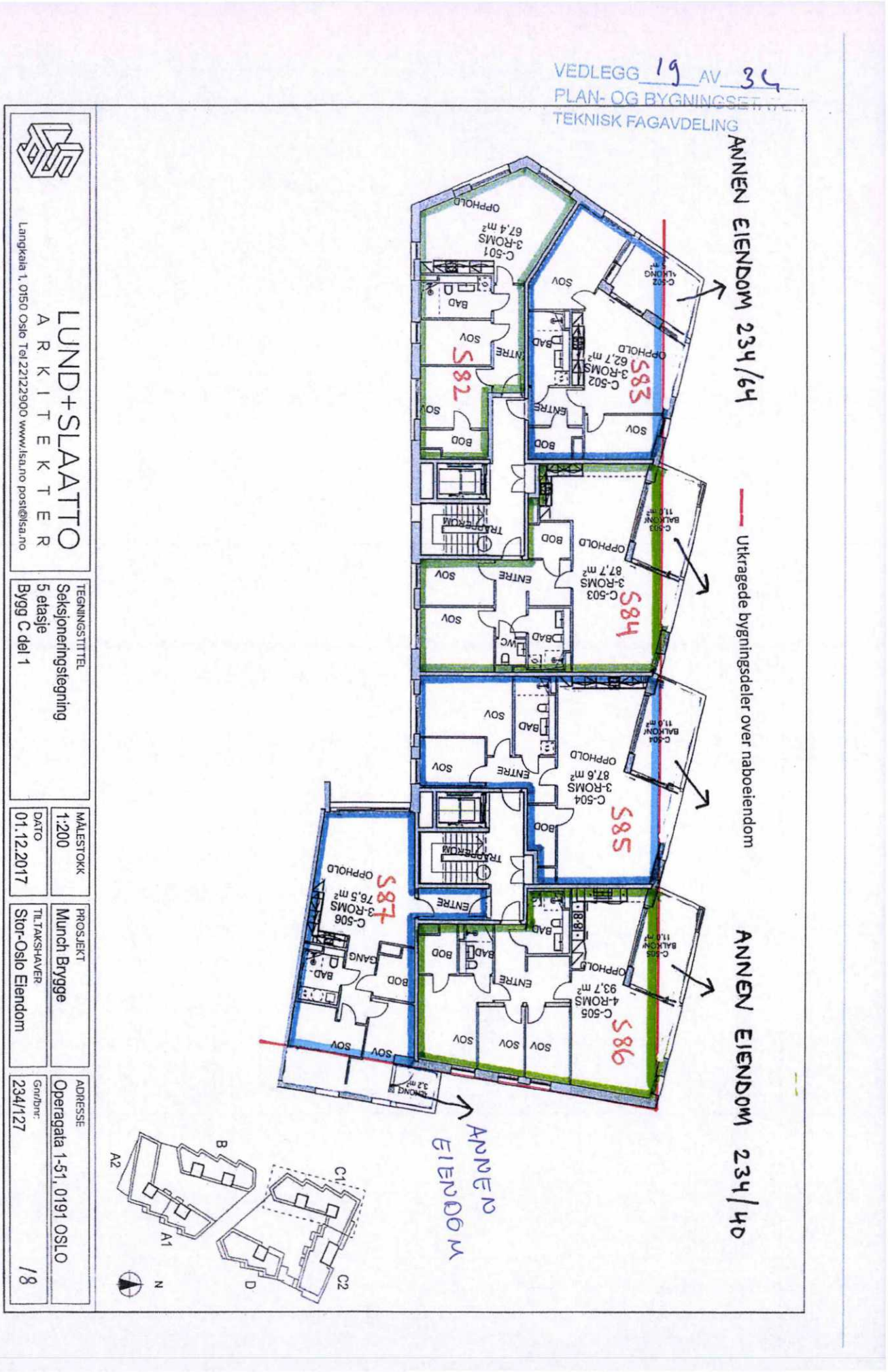

16 AV 34
BYGNINGSETATEN
FAGAVDELING
ANNEN EIENDOM 234/64
Utkragede bygningsdeler over naboeiendom
ANNEN EIENDOM 234/40
ANNEN EIENDOM
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no
TEGNINGSTITTEL
Seksjoneringstegning
2 etasje
Bygg C del 1
MÅLESTOKK
1:200
DATO
01.12.2017
PROSJEKT
Munch Brygge
TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE
Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/bnr:
234/127
15
S65
S66
S67
S68
S69
S64
T64
T65
T66
T67
C-201
2-ROMS
49,9 m²
C-202
3-ROMS
49,8 m²
C-203
3-ROMS
84,8 m²
C-204
3-ROMS
75,4 m²
C-205
4-ROMS
90,5 m²
C-206
3-ROMS
76,3 m²
OPPHOLD
SOV
BAD
BOD
ENTRE
TRAPPEROM
GANG
A1
A2
B
C1
C2
D
N

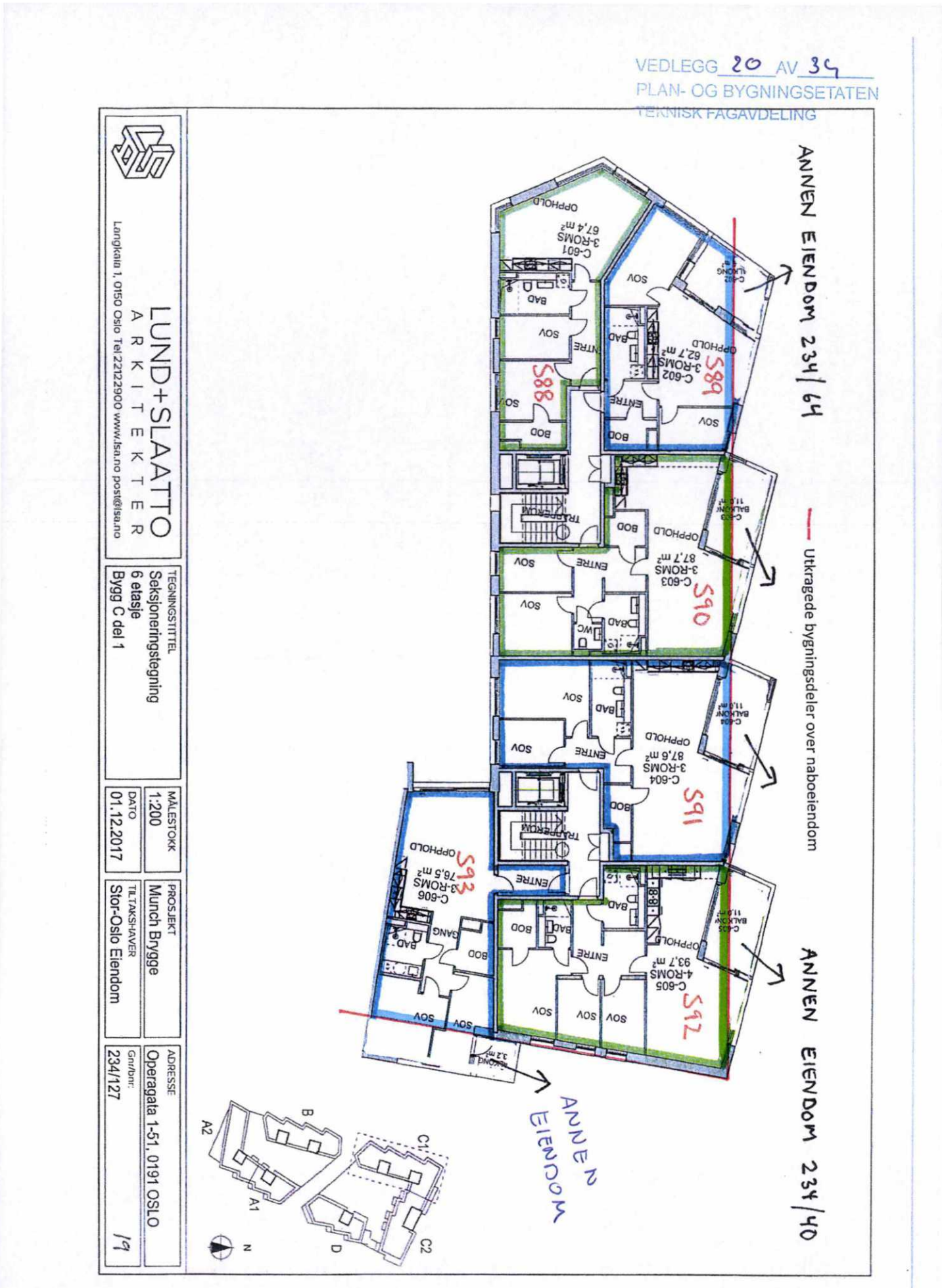
VEDLEGG 17 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



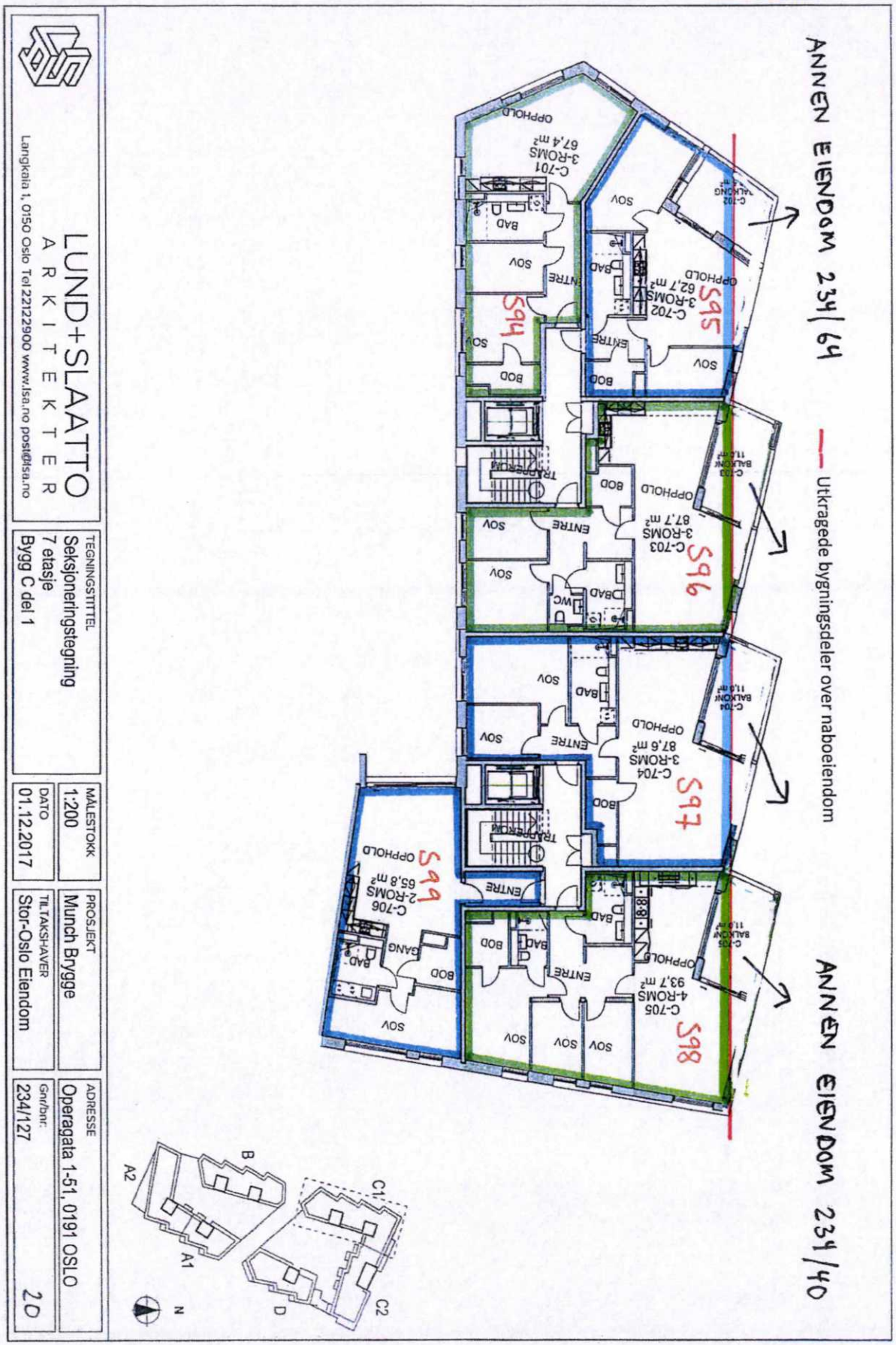
VEDLEGG 18 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




VEDLEGG 19 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
ANNEN EIENDOM 234/64
Utkragede bygningsdeler over naboeiendom
ANNEN EIENDOM 234/40
ANNEN EIENDOM
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no
TEGNINGSTITTEL
Seksjoneringstegning
5 etasje
Bygg C del 1
MÅLESTOKK
1:200
DATO
01.12.2017
PROSJEKT
Munch Brygge
TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE
Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/bnr:
234/127
18
S82
S83
S84
S85
S86
S87
A1
A2
B
C1
C2
D
N


VEDLEGG 20 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
ANNEN EIENDOM 234/64
Utkragede bygningsdeler over naboeiendom
ANNEN EIENDOM 234/40
ANNEN EIENDOM
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no
TEGNINGSTITTEL
Seksjoneringstegning
6 etasje
Bygg C del 1
MÅLESTOKK
1:200
DATO
01.12.2017
PROSJEKT
Munch Brygge
TILTAKSHAVER
Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE
Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/bnr:
234/127
19
S88
S89
S90
S91
S92
S93
C-601 3-ROMS 67,4 m²
C-602 3-ROMS 62,7 m²
C-603 3-ROMS 87,7 m²
C-604 3-ROMS 87,6 m²
C-605 4-ROMS 93,7 m²
C-606 3-ROMS 76,5 m²
OPPHOLD
SOV
BAD
ENTRE
BOD
GANG
TRAPPEROM
BALKONG
A1
A2
B
C1
C2
D
N

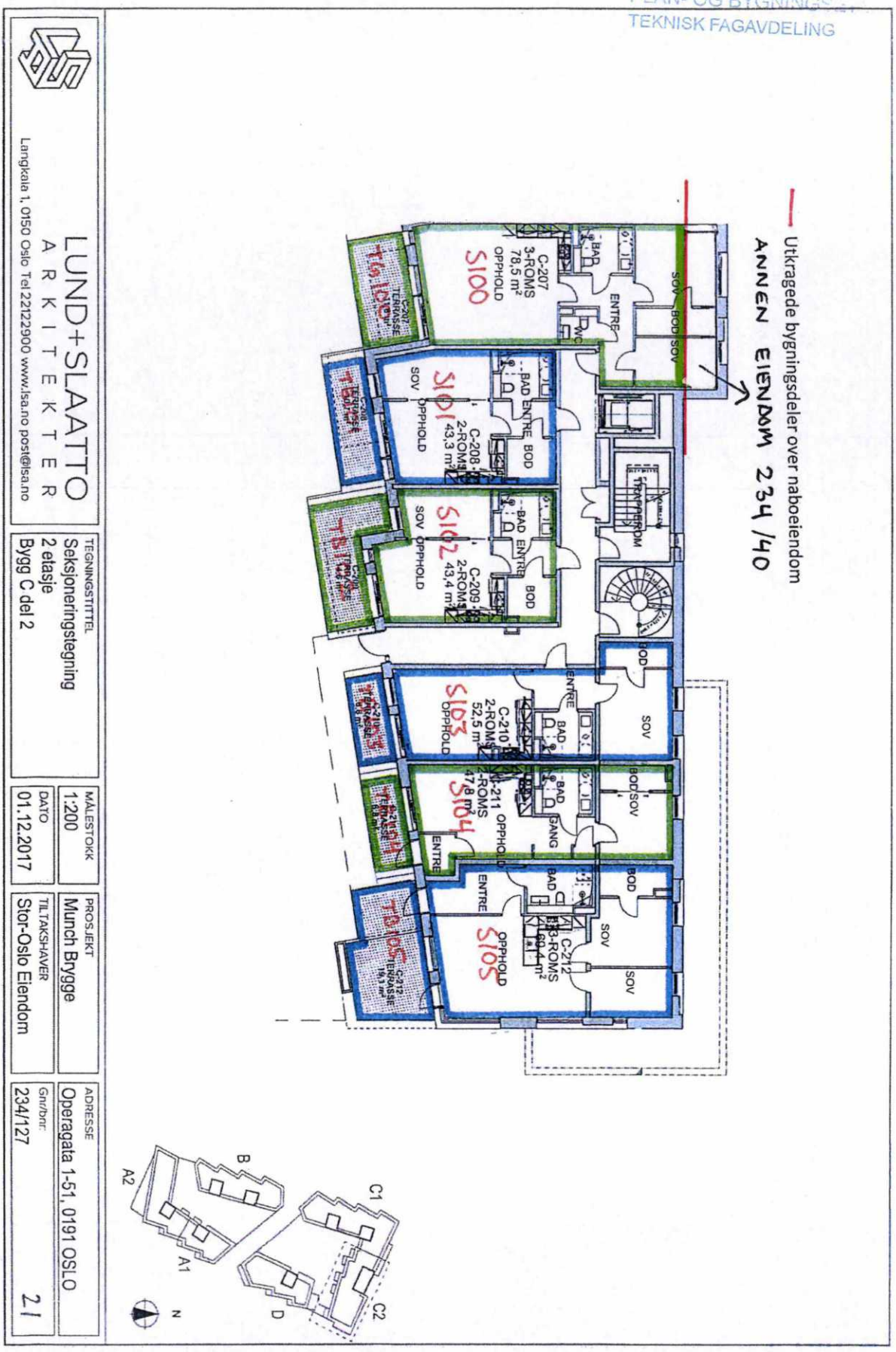
VEDLEGG 21 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

TEGNINGSTITTEL	Seksjoneringstegning 7 etasje Bygg C del 1
MÅLESTOKK	1:200
DATO	01.12.2017
PROSJEKT	Munch Brygge
TILTAKSHAVER	Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE	Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/bnr:	234/127
	20

VEDLEGG 22 AV 39
PLAN- OG BYGNINGS...
TEKNISK FAGAVDELING

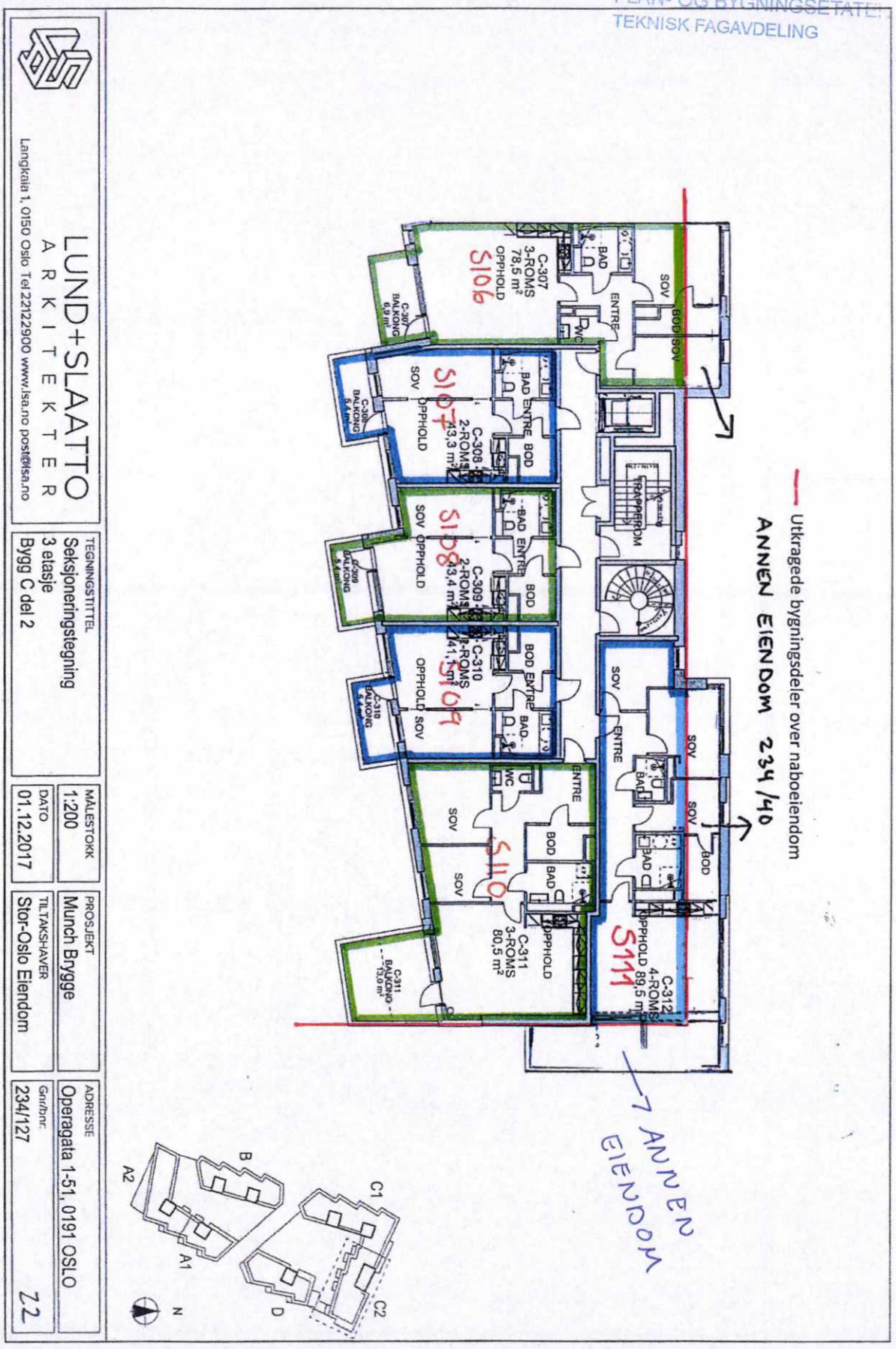


LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL	Seksjoneringstegning 2 etasje Bygg C del 2
MÅLESTOKK	1:200
DATO	01.12.2017
PROSJEKT	Munch Brygge
TILTAKSHAVER	Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE	Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/bnr:	234/127

21

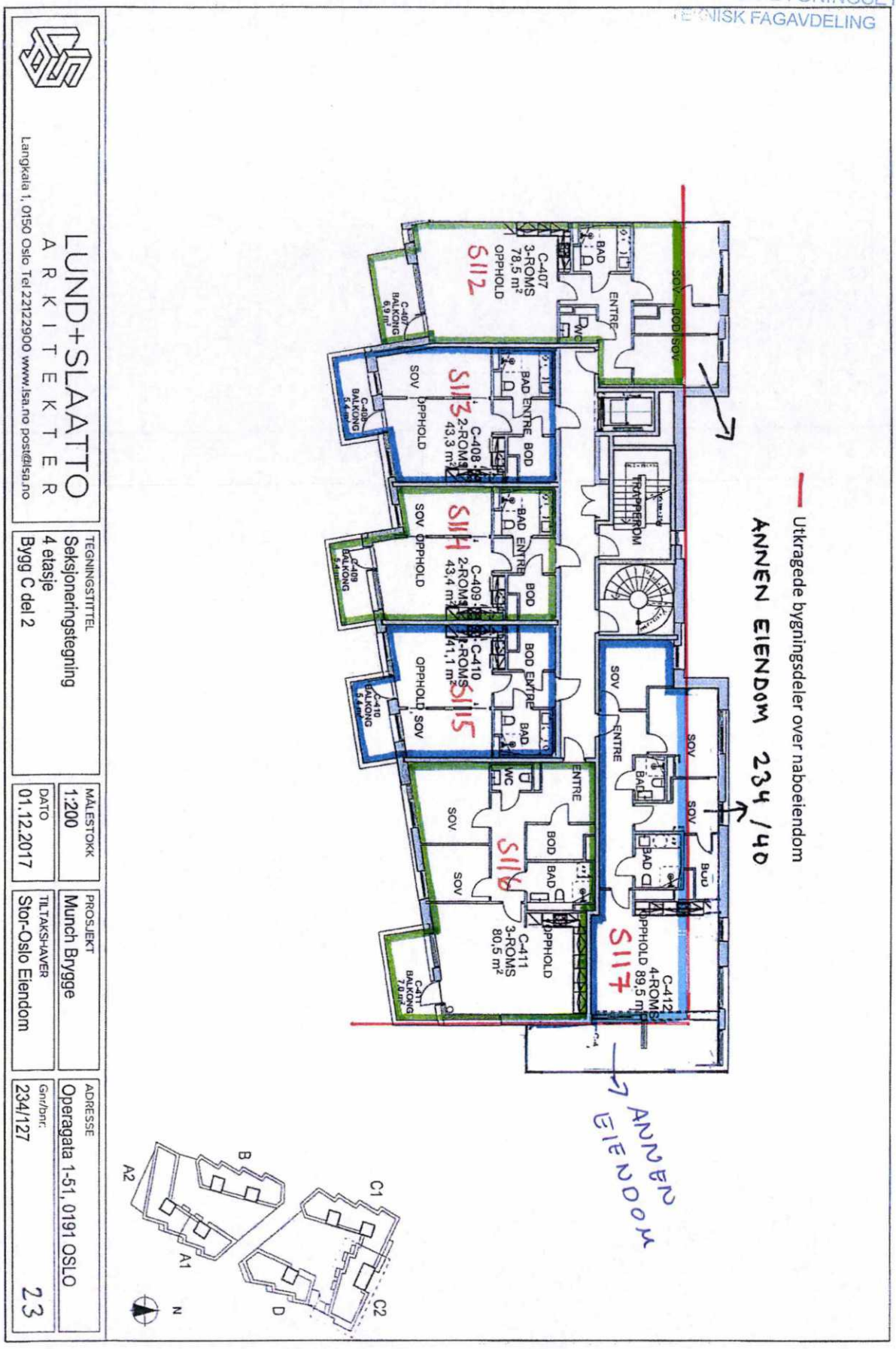
VEDLEGG 23 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



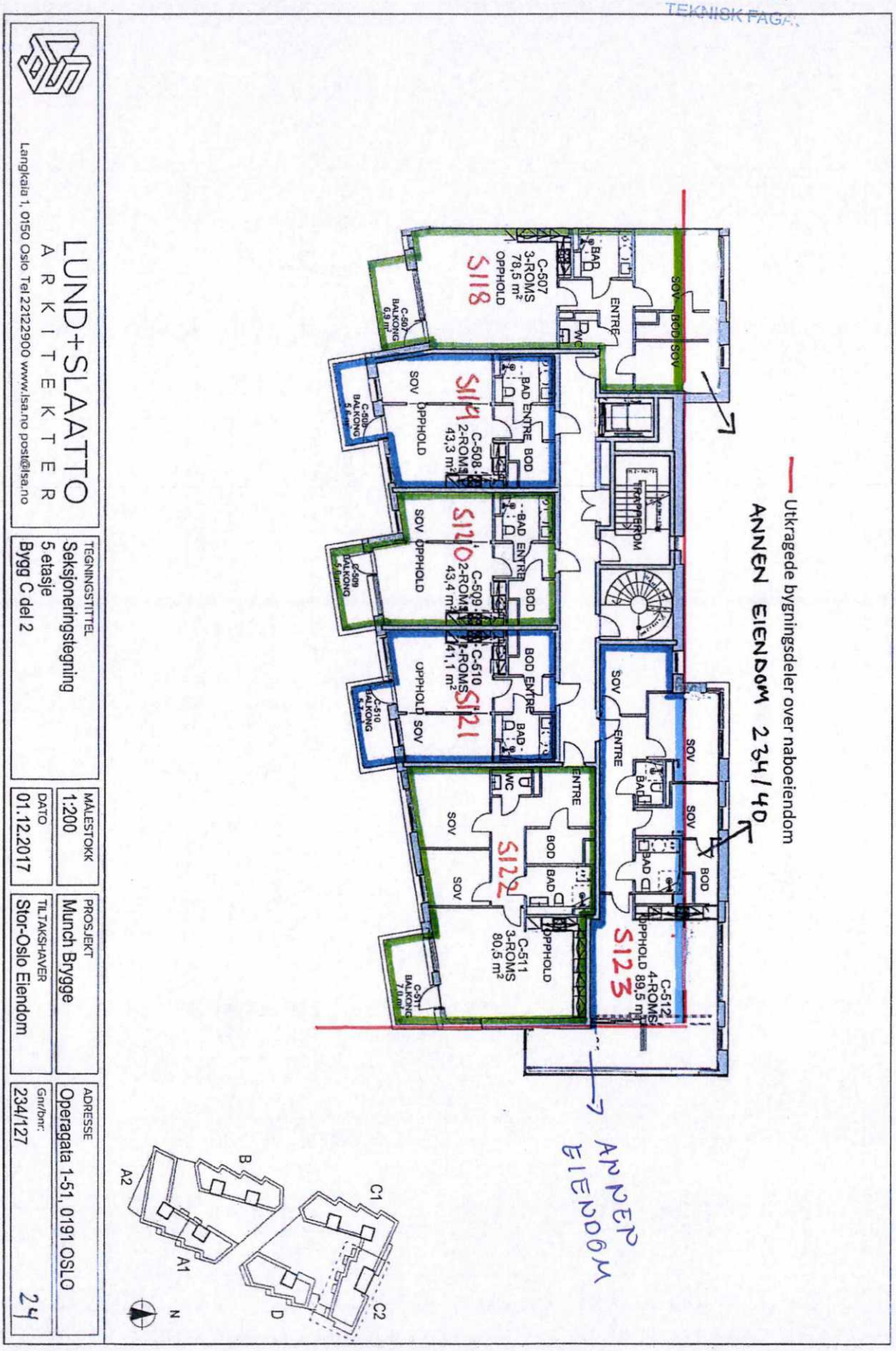
LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL	Seksjoneringstegning 3 etasje Bygg C del 2
MÅLESTOKK	1:200
DATO	01.12.2017
PROSJEKT	Munch Brygge
TILTAKSHAVER	Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE	Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/Bnr.	234/127
	Z2

VEDLEGG 24 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 25 / 34
PLAN- OG B
TEKNISK FAGA

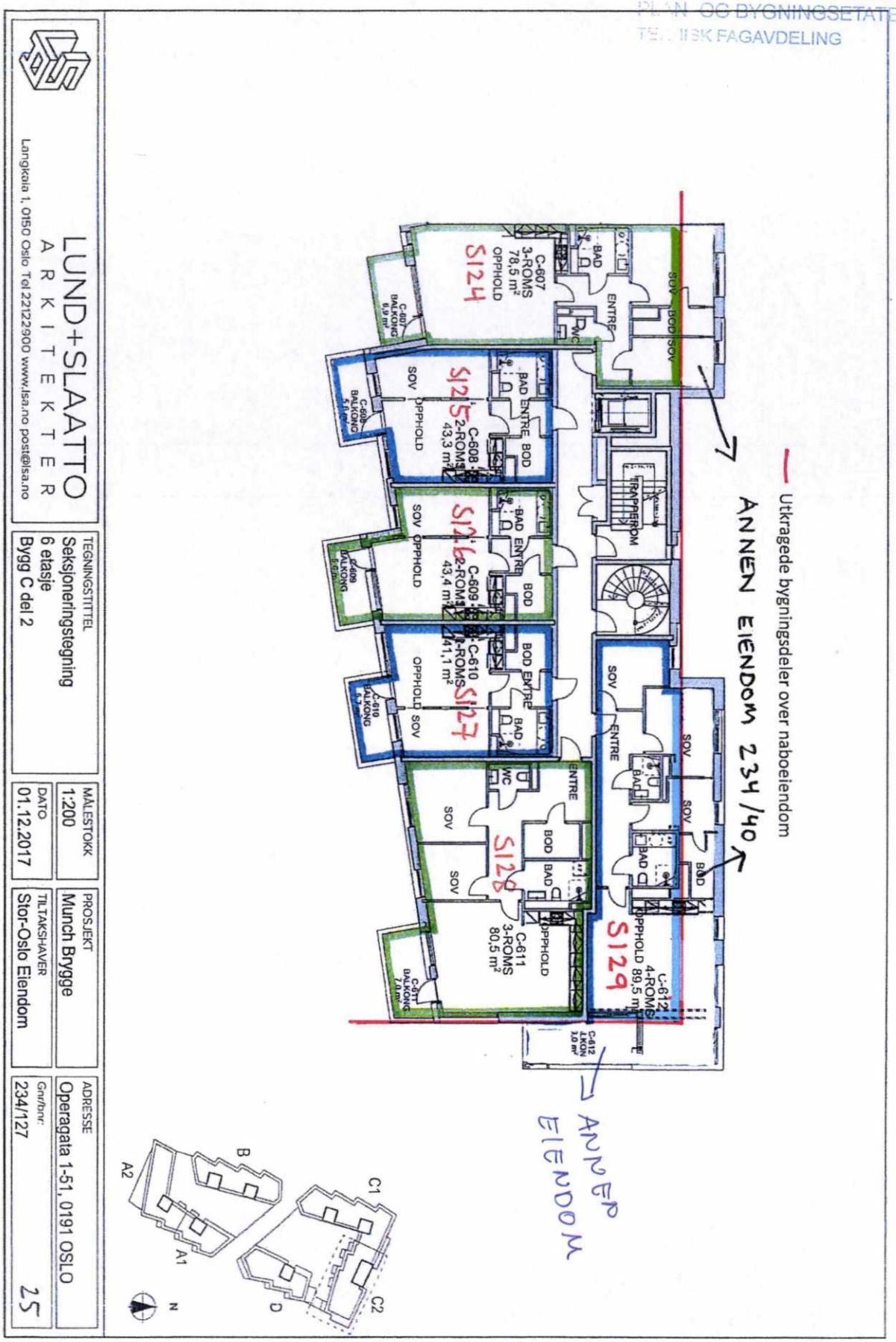


LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

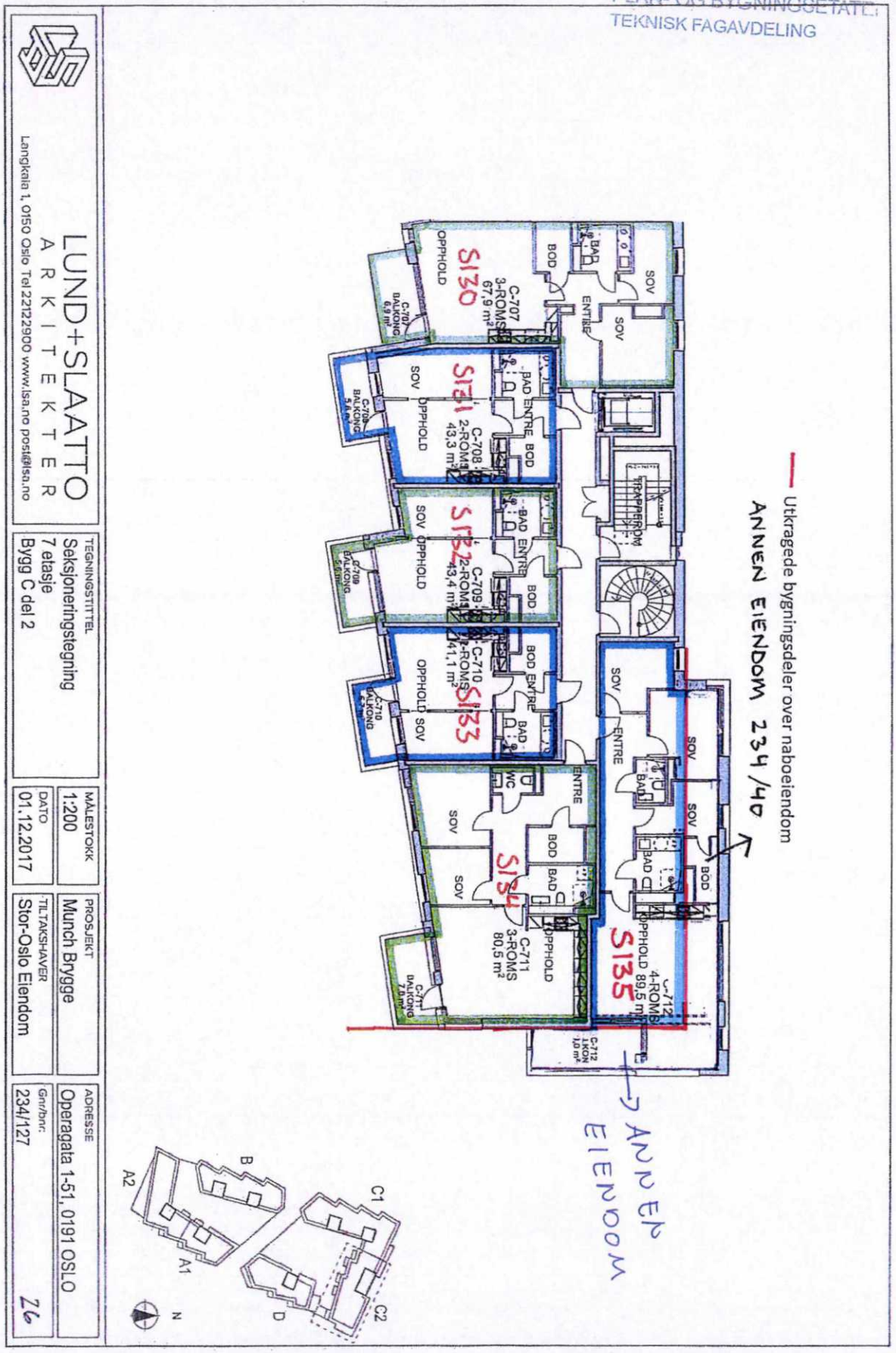
TEGNINGSTITTEL	Seksjoneringstegning 5 etasje Bygg C del 2
MÅLESTOKK	1:200
DATO	01.12.2017
PROSJEKT	Munch Brygge
TILTAKSHAVER	Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE	Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/bnr:	234/127

24

VEDLEGG 2C AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 27 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

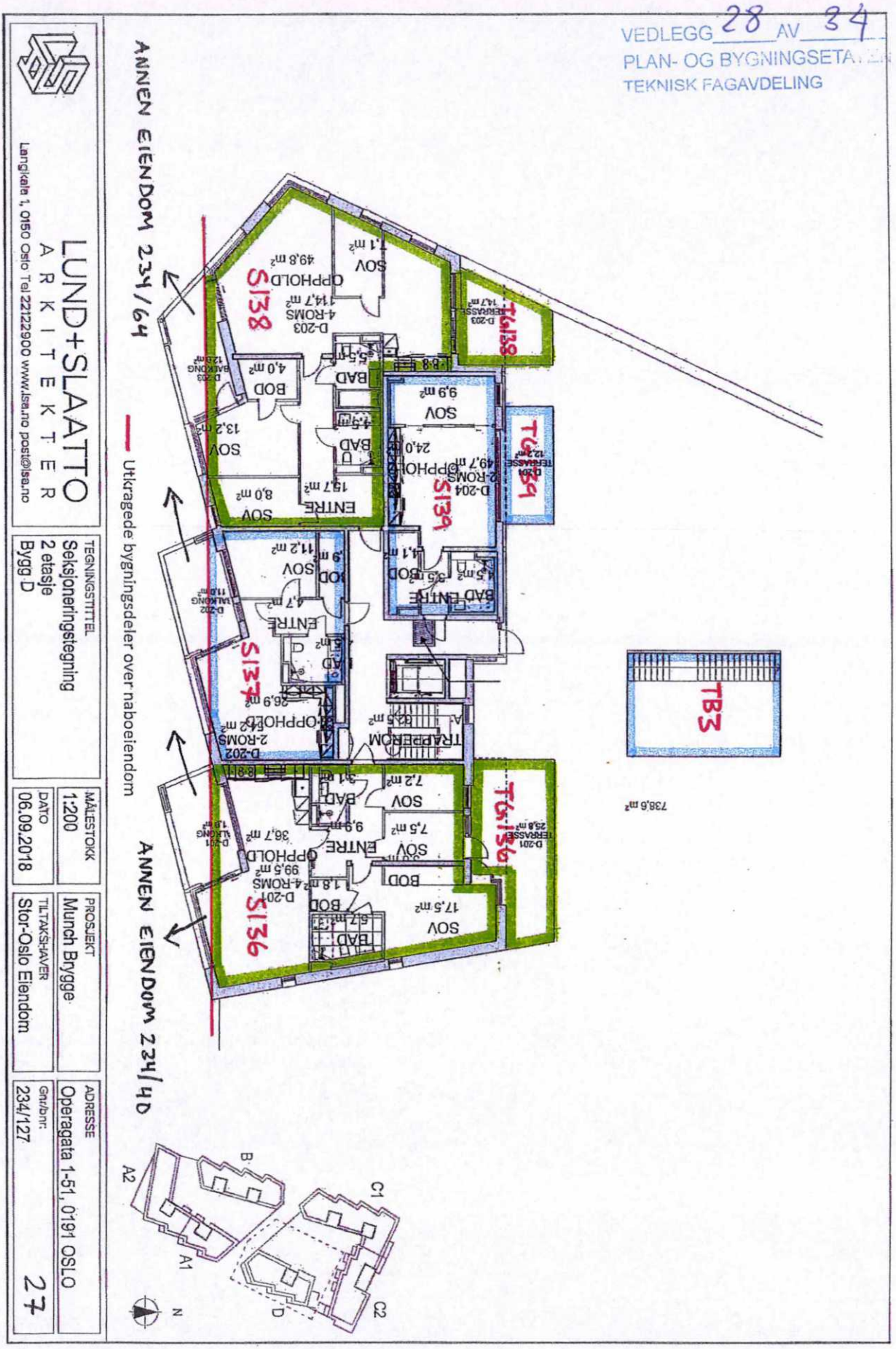


LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL	Seksjoneringstegning 7 etasje Bygg C del 2
MÅLESTOKK	1:200
DATO	01.12.2017
PROSJEKT	Munch Brygge
TILTAKSHAVER	Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE	Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/bnr:	234/127

27

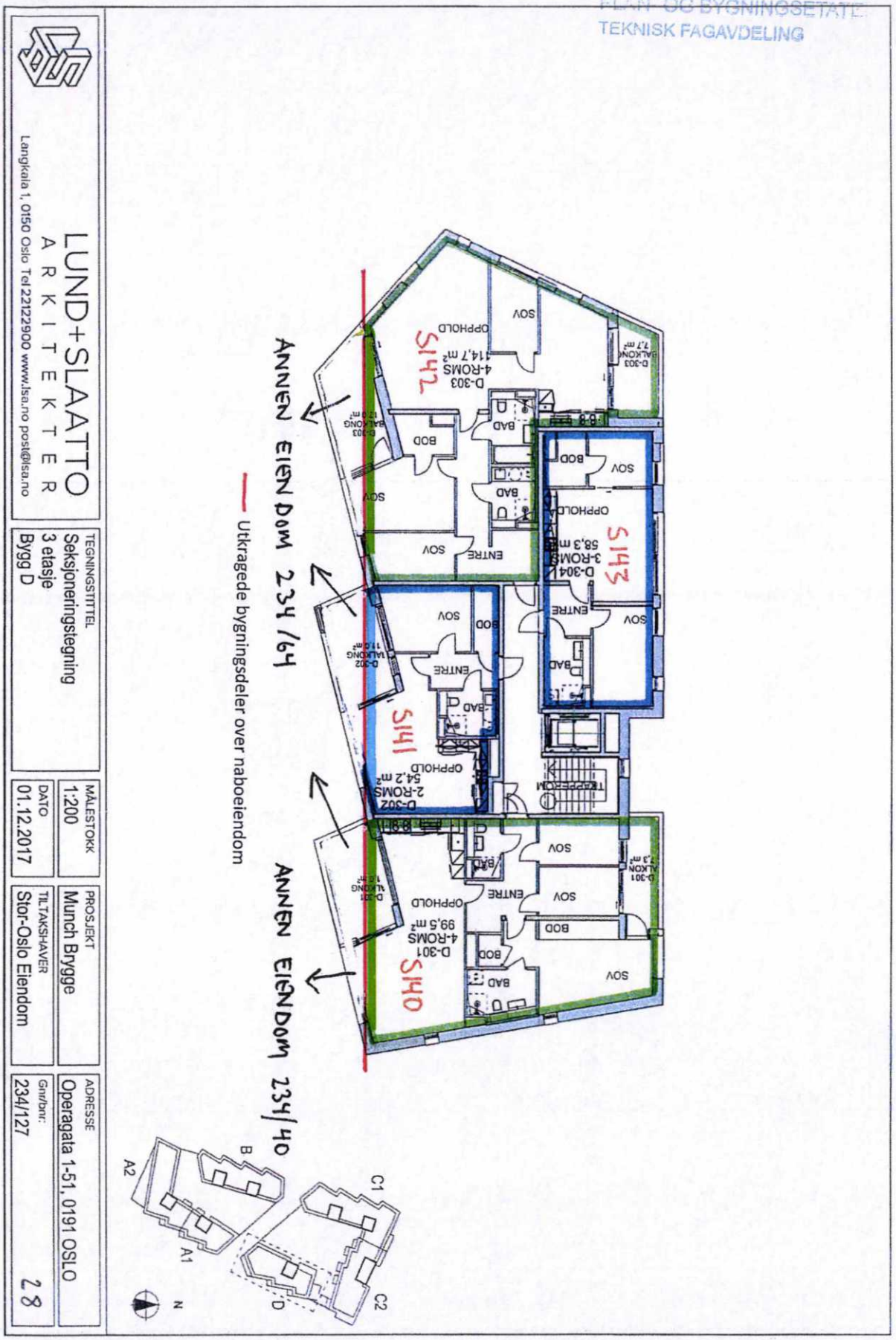
VEDLEGG 28 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



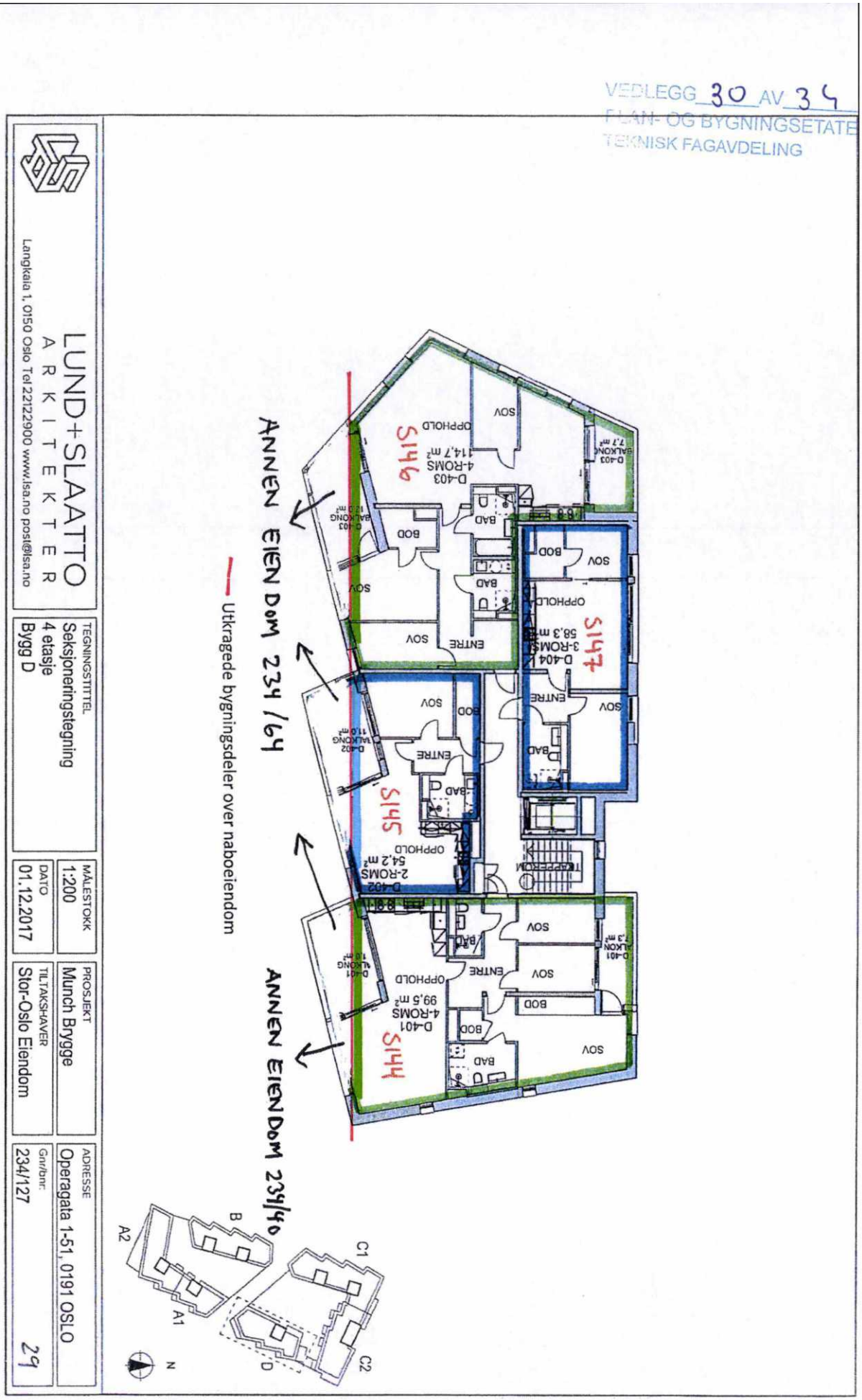
LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL: Seksjoneringstegning 2 etasje Bygg D
MÅLESTOKK: 1:200
DATO: 06.09.2018
PROSJEKT: Munch Brygge
TILTAKSHAVER: Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE: Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/bnr: 234/127
27

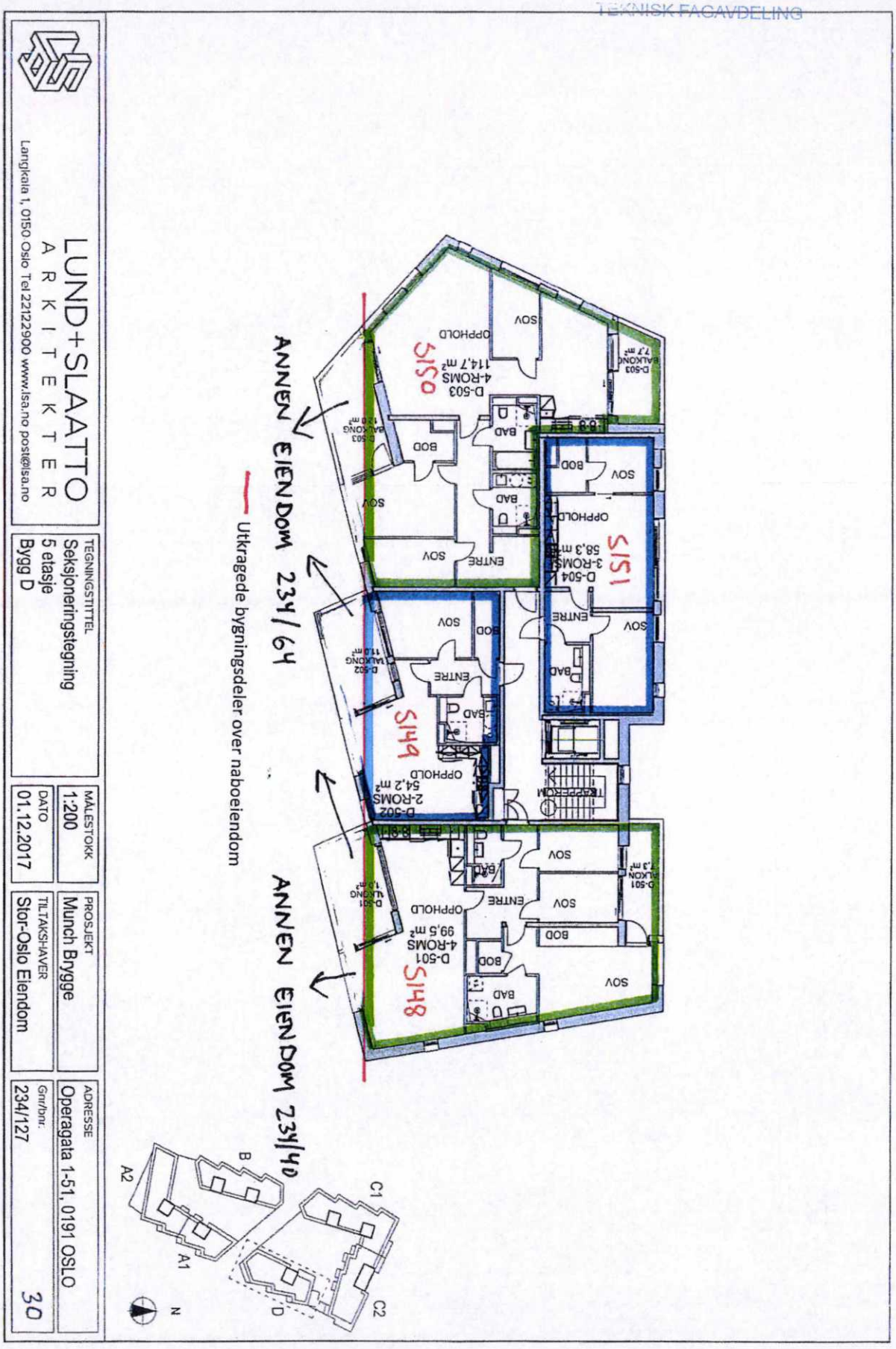
VEDLEGG 29 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATE
TEKNISK FAGAVDELING



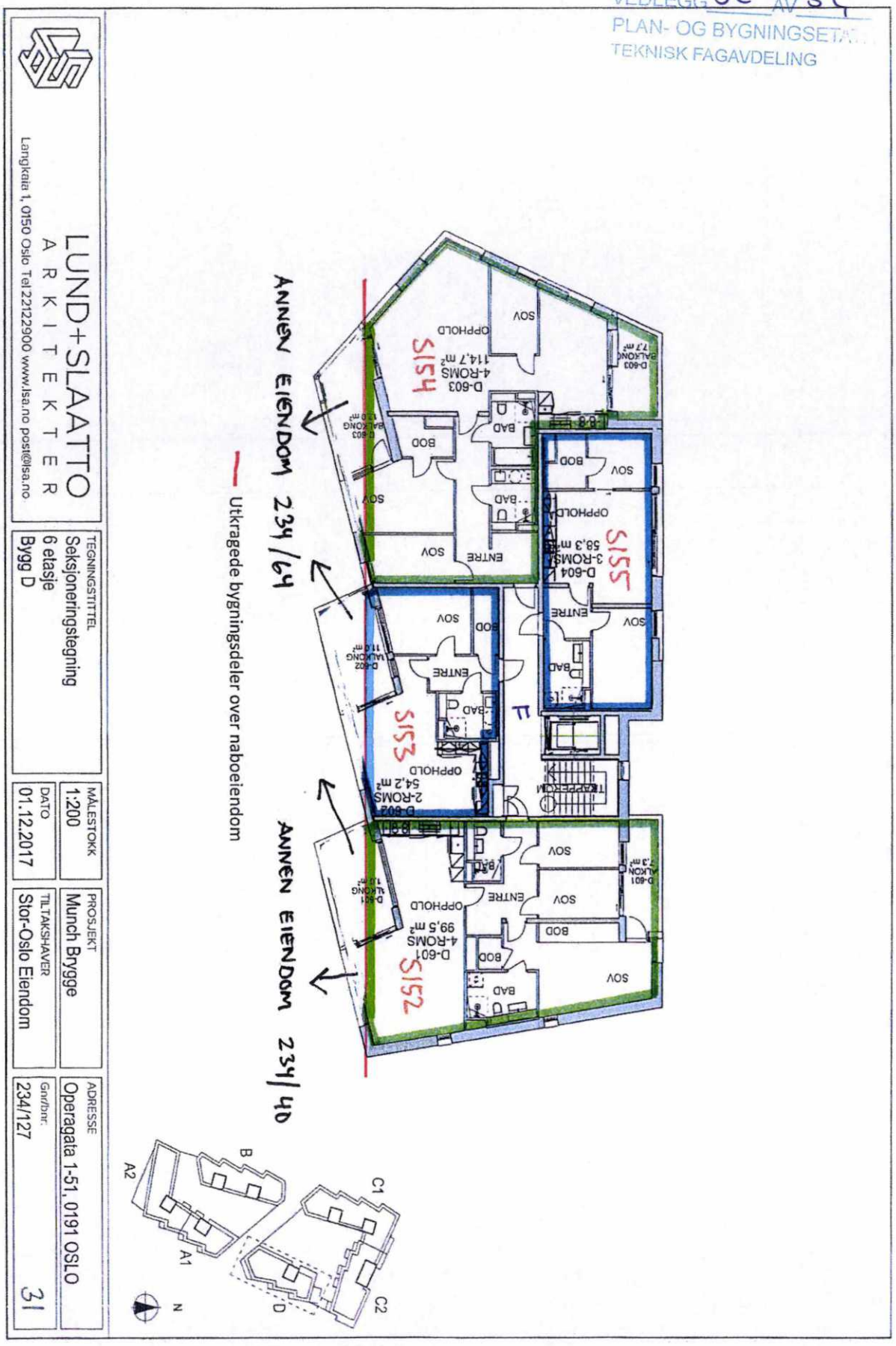
VEDLEGG 30 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



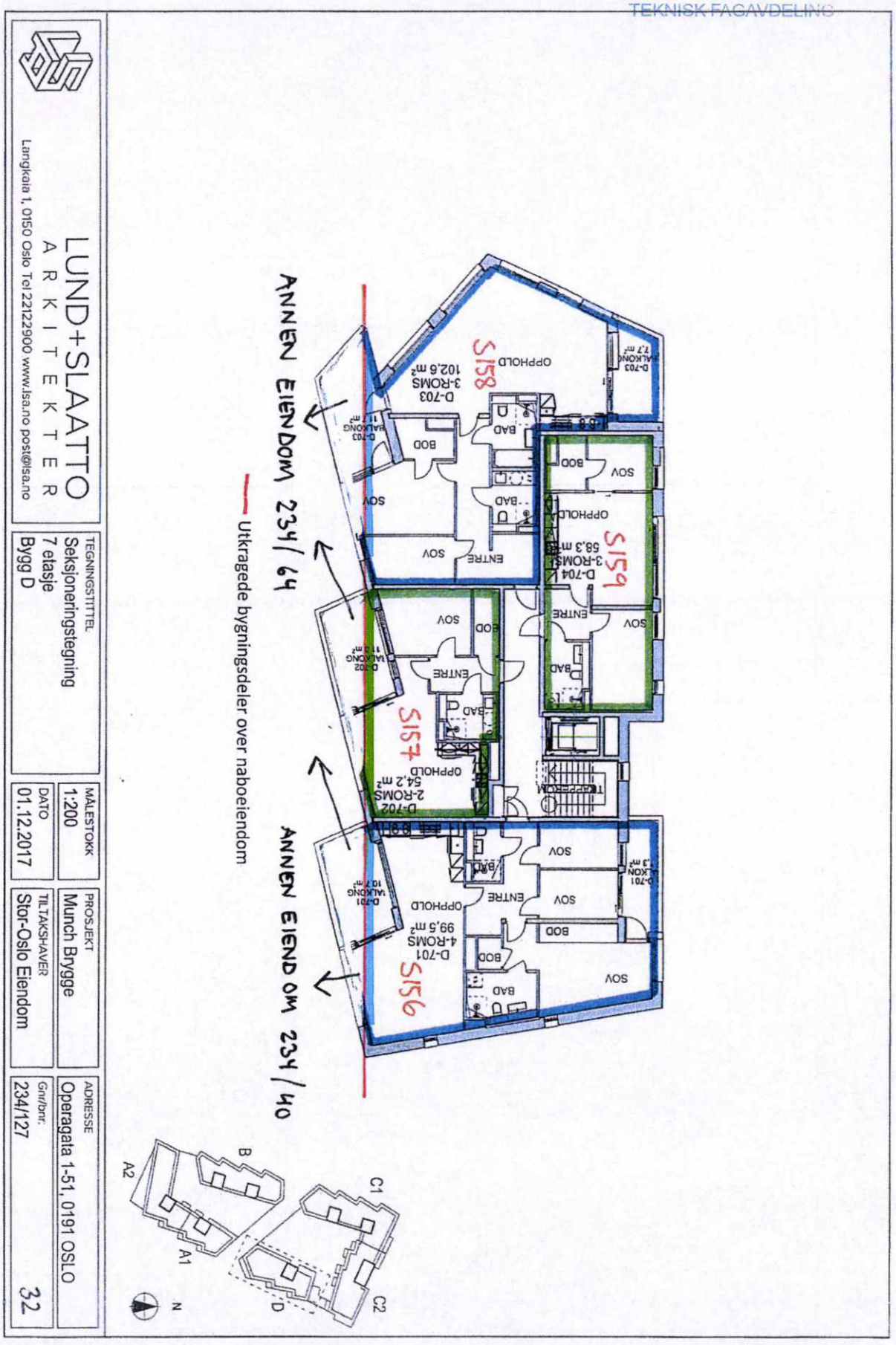
VEDLEGG 31 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSET...
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 32 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 38 AV 39
PLAN- OG BYGNING
TEKNISK FAGAVDELING

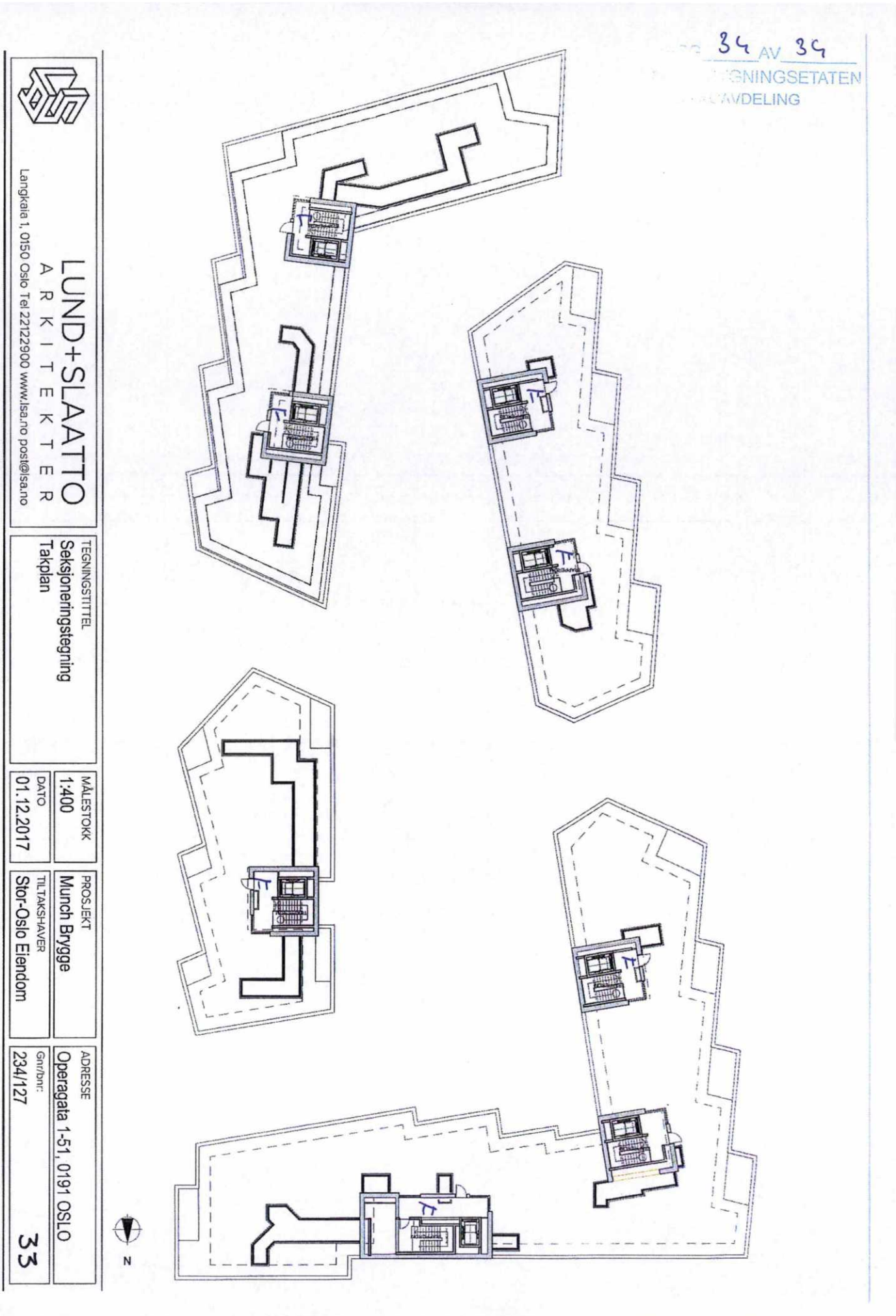


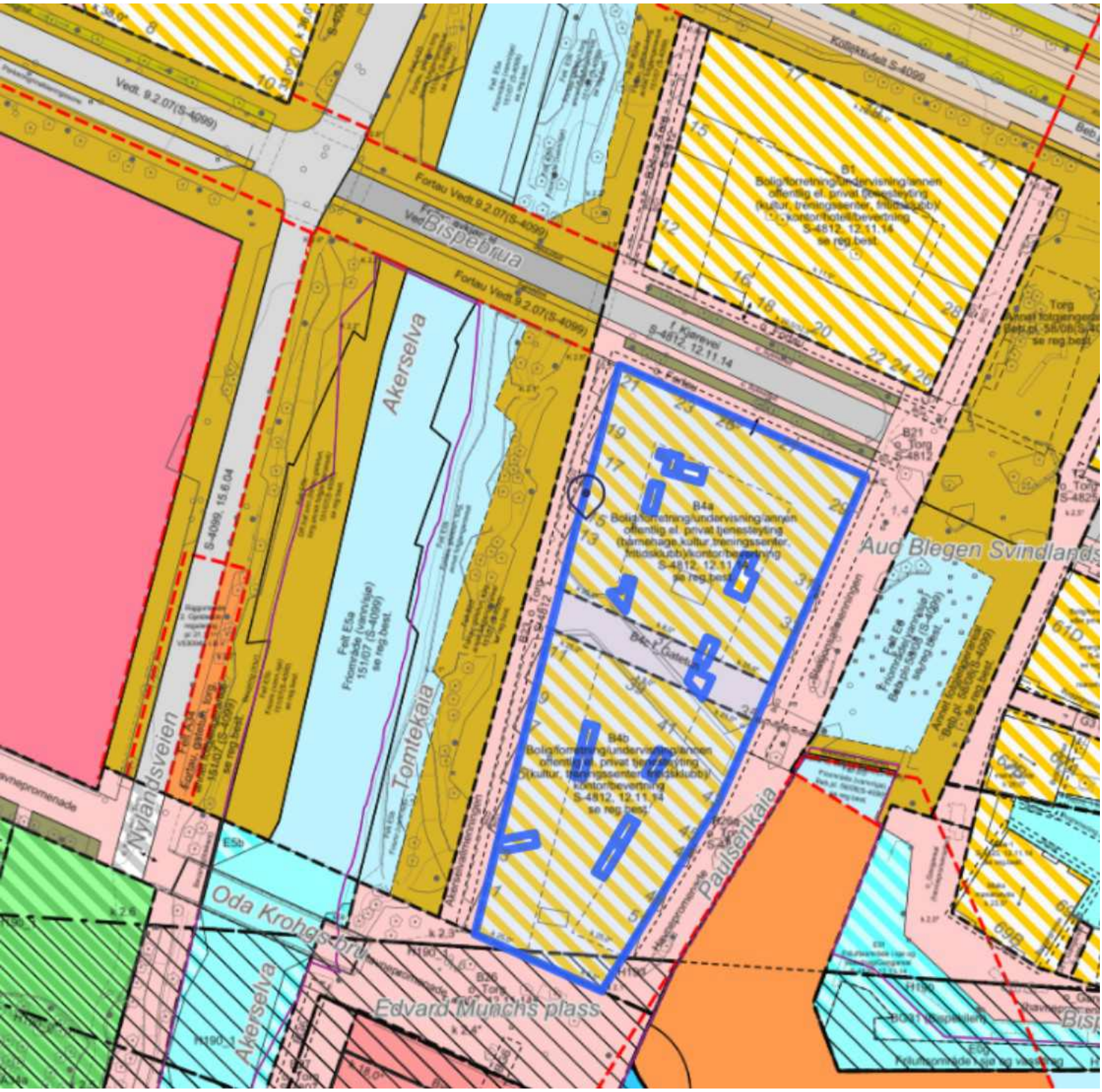
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL	Seksjoneringstegning 7 etasje Bygg D
MÅLESTOKK	1:200
DATO	01.12.2017
PROSJEKT	Munch Brygge
TILTAKSHAVER	Stor-Oslo Eiendom
ADRESSE	Operagata 1-51, 0191 OSLO
Gnr/Bnr.	234/127
	32

34 AV 34

GNINGSETATEN
AVDELING




Bispebrua
Akerselva
Tomtekaia
Nylandsveien
Oda Krohgs gate
Edvard Munchs plass
Paulsenkaia
Aud Blegen Svindlands
B4a
S4b
B1
B21
Torg
Fortau Vedt.9.2.07(S-4099)
Vedt. 9.2.07(S-4099)
Kollektivdekk S-4099
I Kjørevei
S-4812. 12.11.14
se reg.best.

Oslo

S-4812

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for felt B1 og B4 i Bjørvikaplanen.

Vedtaksdato: 12.11.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201214718

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se også sak 200911541

Knytning(er) mot andre planer: 201214718

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT B1 OG B4a-B4c I BJØRVIKAPLANEN. GNR. 207 BNR. 168 MED FLERE

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201214718 datert 24.10.2013, revidert 27.05.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssone

Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb), hotell, kontor, bevertning (under Operagata)
- Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb), kontor, bevertning (under felt B4c)

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg:
  - bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, fritidsklubb), hotell, kontor, bevertning (felt B1)
  - bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, kultur, treningssenter, fritidsklubb), kontor, bevertning (felt B4a)
  - bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, fritidsklubb), kontor, bevertning (felt B4a)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, torg (felt B21, B23, B24 og B26a), sykkelfelt, annen veigrunn – grøntareal, gatetun (felt B4c)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med rammesøknad for tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (datert 27.08.2003, revidert 01.03.2012)
- Designhåndbok (datert 27.08.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (datert 27.08.2003)
- Byromsprogram for Akerselvallmenningen (datert august 2005)
- Byromsprogram for Stasjonsallmenningen (datert desember 2005)
- Temahefter for Bjørvika (datert 2007, unntatt kunst: 2009): Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger, Kunst.
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Eventuelle avvik fra dokumentene skal begrunnes. Det skal ved søknad om tillatelse vedlegges eget Miljøoppfølgingsprogram (MOP) for det enkelte prosjektet som skal synliggjøre retningslinjer og mål i forhold til relevante miljøtema. MOP skal inkludere forslag til tiltak.

I søknad om rammetillatelse for arealer regulert til samferdselsanlegg må det redegjøres for: Detaljutforming av gate-/ plassrommet. Situasjonsplan skal vedlegges. Situasjonsplanen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og

materialvalg, samt eventuell sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og –utstyr og kunst.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale må det vises og redegjøres for:
- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann og andre arealer.
- Siktforhold, solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom/gater.
- Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum- og fasade-utforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.
- Materialbruk og utforming av kaikanter, brygger og lignende samt høydemessig terrengnedtrapping fra gangareal til sjøfront.
- Utearealets overgang til tilliggende fortau-, torg- og gatearealer og innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.

For de delene av planområdet som utgjør en del av allmenningene Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen slik disse er avgrenset i Reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn (S-4099), skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til de delene av allmenningene som inngår i andre detaljreguleringsplaner/bebyggelsesplaner. I forbindelse med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

3.2 Søknadspliktige tiltak

Tiltak knyttet til gater og byrom, både offentlige og felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder bymøbler, belysning, vegetasjon, materialbruk og utforming av fortau, gatetun, torg, transformatorstasjon med tilhørende anlegg og tilknyttede temporære og varige anlegg for uteservering og brygger, er søknadspliktige tiltak.

3.3 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene. Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense. Areal kan tillates under terreng i områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som angitt for de spesifikke feltene / delene. Underbyggingen med tekniske løsninger skal godkjennes av Bymiljøetaten.

All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (Oslonull) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote + 2,6 ved varsel om slik ekstremflo.

3.4 Høyder

Tillatt maksimumshøyder er vist med koter på plankartet. Takoppbygg kan bare tillates for heis og trapp til felles takterrasser for boliger. Takoppbyggene kan maksimalt bygges 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra gesims.

3.5 Utnyttelse

Utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m² BRA for de ulike feltene.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter.

3.6 Utforming

Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og uteareraler. Bebyggelsen innenfor planområdet skal danne et rolig bakteppe for Operaen. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Ventilasjonsanlegg tillates ikke som frittstående elementer på takflaten. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade verken mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, torg/allmenninger, gatetun og gårdsrom. Det skal etableres minimum 3 innganger til publikumsfunksjoner i bebyggelsen langs hver kvartalsfasade fra alle omkringliggende byrom, gater og torg/allmenninger.

3.7 Boligkvalitet og leilighetssammensetning

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at boliger og uteoppholdsarealer i størst mulig grad skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal. Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over de til enhver tid gjeldende grenseverdier. Leilighetsdybden for gjennomgående leiligheter skal ikke overstige 12 meter. Hjørne-leiligheter skal være tosidige og leilighetsdybden skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn: Felt B1 og B4 skal ha maksimum 30 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 40 prosent leiligheter på 50 - 80 m^2 BRA og minimum 30 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større. Det tillates ikke leiligheter under 40 m^2 BRA. Alle leiligheter skal ha uteareal som skal utgjøre 20 prosent av boligenes bruksareal. Til uteareal kan regnes balkonger, areal på base, terrasser og fellesareal på bakken eller takterrasser. Gangareal, kjøreareal og parkeringsarealer for bil/sykler og renovasjonsarealer medregnes ikke i uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå. Uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mars. Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter med unntak av studentboliger. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

3.8 Forretningsformål

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

3.9 Utomhusplan/byggeplan

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

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

3.10 Parkering

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

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

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

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

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

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

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

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

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

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

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

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

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

3.12.6 Avfall og massehåndtering: Det stilles krav om etablering av avfallssug for bebyggelse. Anlegget skal godkjennes av Energigjenvinningsetaten. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, konferer S-4099. På alle eiendommer hvor det skal etableres barnehage eller andre områder tiltenkt for barns leke areal 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 uteareal på basen. Innenfor feltene B4a og B4b skal det minimum være 50 prosent grønne tak i form av sedummatter og/eller gress samt innslag av busker, trær og annen vegetasjon.

6.4 Bruk

Minimum 70 prosent av det samlede bruksarealet for B4a og B4b skal være bolig. Mot Operagata, Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen og Havnepromenaden tillates ikke bolig og kontor i 1. etasje. Atkomst til disse funksjonene tillates. Etasjehøyden skal være minimum 4 meter. Innenfor felt B4a og B4b skal forretningsareal i 1. etasje utgjøre maks 50 prosent av bruksarealet. Forretningsareal tillates kun i 1. etasje. Det skal innpasses en 2-avdelings barnehage med minimum 750 m^2 uteareal i felt B4a. 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Operagata 15, 0194 Oslo
Gnr. 234, Bnr. 127, Snr. 96 og Gnr. 234, Bnr. 127, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260086

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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