

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Jøran Sørheim

Mobil 451 97 722

E-post joran.sorheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 400 000,-
Omkostn.: Kr 186 390,-
Total ink omk.: Kr 7 586 390,-
Felleskostn.: Kr 2 603,-
Selger: Mohammed Gyaan

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 53/59 kvm
Tomtstr.: 4707.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 234, bnr. 127
Snr. 103
Oppdragsnr.: 1006260066

Stilren leilighet med ettertattet beliggenhet!

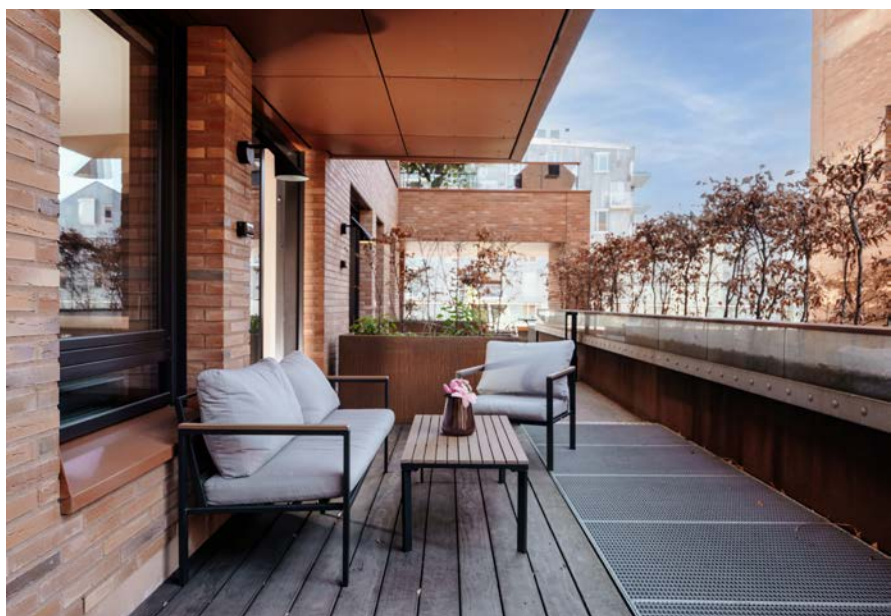
Velkommen til Munch Brygge!

En en moderne og stilren 2-roms selveier fra 2019 med høy standard og privat terrasse mot rolig gårdsrom. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en åpen planløsning, store vindusflater og god romfølelse. Prosjektet er tegnet av prisbelønte Lund+Slaatto Arkitekter med fokus på lys og utsyn mot fjorden. Beliggende i attraktive Munch Brygge i Bjørvika, med nærhet til sjøen, kultur, restauranter og byliv.

Leiligheten disponerer kjellerbod samt tilgang til felles takterrasse.

Verdt å fremheve:

- Moderne standard i et ettertraktet område!
- 2. etg med heis!
- Privat markterrasse + Felles takterrasse!
- Lave felleskostnader!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	136
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 59 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, omkleddingsrom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

7 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,1m².

Bod areal utgjør til sammen 5m² i BRA-E.

Terrassen er målt til 6,7m² og er avrundet til 7m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revkirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Den opprinnelige boden i leiligheten er ominnredet til ett omkleddingsrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4707.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, sittegrupper, lekeplass og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i etterspurte Bjørvika/Barcode, med en sjelden kombinasjon av urbane kvaliteter og nærhet til fjorden. Her bor du sentralt, med kort gangavstand til Oslo sentrum og Oslo S.

Området har utviklet seg til et av Oslos mest spennende mat- og utelivsområder, med et bredt utvalg av restauranter, kafeer og barer. I umiddelbar nærhet finner du blant annet Dinner Barcode, Nodee Sky, Vaaghals, Stock, Maaemo og Code. Annis Pølsemakeri tilbyr både delikatessevarer og servering. For burgerentusiaster finnes gode alternativer som Døgnvill Bjørvika, Dougs Hamburgers i Operagata og Bun's Burger Bar på Sørenga. Sørenga byr i tillegg på flere hyggelige spisesteder og kaféer, som Sørenga Sjømat, Evita Kaffebær, Coyo og Seaport. I nærområdet finnes også steder som Rivoli, Nimbu, Talormade donuts, Holzweiler flagship store med servering, samt vinbaren VIN. Daglige behov dekkes enkelt med blant annet Kaffebrenneriet, Godt Brød, Åpent Bakeri og MENY Bjørvika.

Området mellom Sørenga og Barcode er i videre utvikling, og vil bestå av en variert kombinasjon av boliger, næring og servicetilbud. Kongsallmenningen vil knytte Bjørvika og Sørenga sammen med Middelalderparken og vannspeilet. Middelalderparken utvides og vil strekke seg helt til Gamlebyen. Fra Sørenga har man også kort vei til rekreasjonsområder som Ekeberg, med flotte turstier, grøntområder og utsiktspunkter. Skulpturparken og Ekebergrestauranten byr på vid utsikt over byen og fjorden. I Clemenskvartalet finner man i tillegg dagligvare, apotek og vinmonopol.

Sørenga sjøbad åpnet i 2015 og tilbyr et attraktivt badeanlegg med basseng, sjøbad, rekreasjonsområder og barnebasseng.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Bjørvika kjennetegnes av høy arealutnyttelse og en variert bygningsstruktur med

moderne boliger, næringslokaler, kulturinstitusjoner og attraktive byrom. Området inngår i den omfattende "Fjordbyen"-utviklingen i Oslo, hvor tidligere havne- og trafikkkarealer transformeres til et sentralt og levende byområde tett på fjorden.

Barnehage/Skole/Fritid

Strekkode barnehage åpnet i august 2017 og holder til i moderne lokaler i første etasje av tårnbygg B i Barcode-rekka. Barnehagen har også en spennende, urban utelekeplass som gir gode muligheter for lek og aktivitet.

Sørenga barnehage ligger idyllisk plassert på Sørengautstikkeren, med sjøen som nærmeste nabo.

Videre finner man Gamlebyen skole, en 1-7-skole med rundt 300 elever og 30 lærere. Skolen ble grunnlagt i 1881 og har en sentral beliggenhet rett ved Minneparken og Bispegården, omtrent én kilometer øst for Bjørvika.

I tillegg planlegges Nye Bjørvika skole.

Dette blir en kombinert barne- og ungdomsskole med tilhørende flerbrukshall, og skal ligge innerst på Sørengautstikkeren.

For trening er det kort avstand til treningssentre som The Riot Bjørvika, Barrys og SATS Bjørvika.

Skolekrets

Område tilhører skolekretsen for Gamlebyen skole.

For ytterligere informasjon henvises det til Oslo kommunes nettsider.

Offentlig kommunikasjon

Området har svært gode kollektivforbindelser. Oslo S og bussterminalen ligger kun få minutters gange unna, med tilgang til tog, flytog, T-bane og buss.

I tillegg er det gode forbindelser med både buss og trikk fra Bjørvika og Middelalderparken i alle retninger.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Terrassedør i heve/skyv modell med 3-lags glass fra byggeår.

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca.6,7m².
Gulvet er belagt med terrassebord.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 30.04.2026 av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Det var en dårlig lukt en periode. Jeg kontaktet rørleggerbedrift som da kom og snudde vannrøret til vaskemaskinen 180°. Etter dette har den dårlige lukten aldri kommet tilbake. Det foreligger kvittering /dokumentasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørleggerhuset

Beskrivelse av arbeidet: Snudde vannrøret til vaskemaskin 180°.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: (Meg selv)

Beskrivelse av arbeidet: Montert lys i gang, soverom og stue. Ikke krav om samsvarserklæring da det ikke er gjort endring i eksisterende anlegg. Jeg har fagbrev som elektriker og er utdannet elektroingeniør, dermed er arbeidet kvalifisert som faglig utført.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: HD Solskjerming

Beskrivelse av arbeidet: HD solskjerming har montert persienner i stue og soverom.

Dokumentasjon/kvittering foreligger.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Man kan leie parkeringsplass for rundt 3.000-4.000kr/mnd. man kan leie ut videre igjen til andre beboere.

Innhold

Entré

Velkommen inn i en innbydende og funksjonell entré med gode oppbevaringsmuligheter. Rommet fungerer som et naturlig bindeledd i leiligheten og gir en tydelig inndeling mellom stue, soverom og bad.

Stue

Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den gode takhøyden forsterker romfølelsen, og planløsningen gjør det enkelt å etablere flere sosiale soner uten at det går på bekostning av helheten. Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og sikrer et godt inneklima med jevn tilførsel av frisk luft. I tillegg er det vannbåren gulvvarme, som gir en energieffektiv og behagelig oppvarming.

Kjøkken

Moderne og stilrent kjøkken fra HTH, utformet i tidsriktige farger. Kjøkkenet byr på gode oppbevaringsløsninger med rikelig skap- og skuffeplass, integrerte hvitevarer og en pen benkeplate som gir et helhetlig og funksjonelt uttrykk.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse gjennom en stor skyvedør. Plassen oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir gode muligheter for utemøblering.

Soverom

Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Gode vindusflater sørger for godt lysinnslipp, mens plisségardiner gir effektiv skjerming ved behov. I tilknytning til soverommet er det et praktisk walk-in closet/bod som gir ekstra lagringsplass.

Bad

Delikat og moderne bad med flislagte overflater og downlights i taket. Badet er utstyrt med dusjhjørne med regnfallsdusj, servant med skuffeløsning og opplegg for

vaskemaskin. Varmekabler i gulvet bidrar til økt komfort.

Fasiliteter

I bakgården er det opparbeidet et trivelig uteområde for sameiet, med lekearealer og pent opparbeidet beplantning. Sameiet tilbyr også en flott, felles takterrasse med direkte adkomst fra heis- og trapperom. Takterrassen er inndelt i flere soner med blant annet grillmuligheter, sittegrupper og en utedusj. Her kan man nyte panoramautsikt over Oslo samt gode solforhold gjennom dagen. Leiligheten disponerer i tillegg en romslig bod i kjeller med enkel adkomst.

Standard

Bad:

Badet er bygget i 2019, oppført i regi av utbygger.

Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser. Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

Sluk i plast plassert i dusjssonen.

Det er synlig banemembran i hovedsluk.

Sluk i plast, plassert i dusjnische

Innredning og garnityr på bad fremstår med:

Veggmonterte dusjdører, heldekkende servant med underskap fra HTH, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Ventilasjon på bad fremstår med:

Ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra HTH fremstår med glatte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Det er montert komfyrvakt i ventilator.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap.

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs parkett.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,6m.

Vannledninger:

Rørøpplagg i boligen fremstår med: Vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.

Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Varmesentral:

Oppvarming i leiligheten fremstår med vannbåren gulvvarme, rørøpplagg med styringspanel er plassert i entre.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven for en forenklet kontroll utført av takstmann. Takstmann har verken kompetanse eller lov til å utføre en full kontroll.

Noen kulepunkter fra den forenklede kontrollen:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? 2019. El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja. Det er montert taklys i stue, entre og på soverom, utført av eier i 2024. Eier er utdannet Elektroingeniør med fagbrev som elektriker gruppe L. Samsvarserklæring foreligger.

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

Ja

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ingen forhold har fått TG2

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

NextGenTel leverer . Ikke inkludert i felleskostnadene. Selger betaler 227kr/mnd for 1.000mbp/s.

Parkering

Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass.

Sameiet har imidlertid etablert en løsning via egen nettside hvor beboere kan leie ledige parkeringsplasser fra andre seksjonseiere. Ordningen gjelder korttidsleie, eksempelvis for gjester.

Det er beboerparkering i området. Med gyldig beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet på regulerte plasser, også utover ordinær makstid.

For parkeringssone A-E, som omfatter blant annet bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, gjelder følgende satser:

Bensin-, diesel- og hybridbiler: kr 3 850 per år

Motorsykkkel og moped: kr 1 925 per år

Elbil: kr 1 300 per år

El-motorsykkkel og el-moped: kr 650 per år

Det tas forbehold om prisendringer. Oppdatert informasjon finnes på Oslo kommunes

nettsider.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 00000

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten fremstår med vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Sameiet tegnet avtale om "Norgespris" for både fjernvarme og strøm fra oktober 2025.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 400 000

Omkostninger kjøper

7 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

185 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

186 390 (Omkostninger totalt)

198 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

201 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 586 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 598 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 601 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 482 540 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 930 159 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

53/15813

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader brøk - BO: kr 2 237,53,-

Felleskostnader lik - BO: kr 366,16,-

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

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.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 603

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue

Kr 7 740

Andel fellesformue dato

29.04.2026

Sameiet

Sameienavn

Munch Brygge Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

822144462

Om sameiet

Munch Brygge Eierseksjonssameie er et moderne og veldrevet sameie med profesjonell forvaltning via OBOS. Sameiet består av 159 seksjoner.

Det er gjennomført løpende vedlikehold og oppgraderinger i bygningsmassen og fellesanleggene. I 2025 ble det blant annet utført reparasjoner av tak med tilhørende følgeskader, samt jevnlig vedlikehold av tekniske installasjoner som heis, ventilasjon, varmeanlegg, elektro- og VVS-anlegg. Det er også gjennomført mindre arbeider som utbedring av overflater, dører og automatikk. For å styrke sikkerheten er det installert magnetlåser til bodarealer og oppgradert porttelefonanlegg.

Sameiet har gode driftsrutiner og benytter eksterne leverandører til blant annet vaktmestertjenester, renhold, heisdrift og vedlikehold av uteområder. Det er også etablert ordninger for elbillading med individuell avregning, samt gode fellesfasiliteter som takterrasser og sykkelrom.

Styret arbeider kontinuerlig med vedlikeholdsplanlegging og har varslet økende vedlikeholdskostnader fremover. Det er blant annet igangsatt arbeid med å vurdere oppgradering av inngangspartier, samt mulige tiltak knyttet til inneklime og temperaturforhold i leilighetene.

Sameiet har en solid økonomi og god likviditet, til tross for et mindre underskudd i 2025 som i hovedsak skyldes uforutsette vedlikeholdskostnader. Det er besluttet å øke felleskostnadene med 7,3 % fra 2026, blant annet som følge av generell prisstigning, økte forsikringskostnader og forventet økning i vedlikeholdsbehov.

Videre er det gjort endringer i energikostnader, hvor tidligere a-konto-ordning er erstattet med månedlig fakturering basert på faktisk forbruk av varmtvann og oppvarming.

Sameiet har fokus på bomiljø og sikkerhet, og det er etablert rutiner for oppfølging av adgangskontroll, brannsikring og registrering av beboere og leietakere. Det arrangeres også sosiale aktiviteter som bidrar til et godt og inkluderende bomiljø.

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.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/budsjett

Inntekter:

Driftsinntektene i 2025 var til sammen kr 7 573 941,-.

Kostnader:

Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr 7 653 520,-.

Årsresultat:

Resultatet av driften i 2025 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et underskudd

på kr 19 092,-. Dette foreslås dekket av egenkapital.

Budsjett 2026:

Det er budsjettert med et overskudd på kr 90 000,- for 2026.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 234, bruksnummer 127, seksjonsnummer 103 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/127/103:

04.10.2016 - Dokumentnr: 903239 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:132

Gjelder 3 HC parkeringsplasser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2016 - Dokumentnr: 1021264 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:132

Gjelder rett til 3 stk HC parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

03.05.2026 - Dokumentnr: 478831 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

14.12.2018 - Dokumentnr: 1689314 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 103
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/15813

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.05.2019.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- 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)

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Den opprinnelige boden i leiligheten er ominnredet til ett omkleddingsrom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.05.2019.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig og sameiets interne veier.

Vann: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (barnehage, kultur, fritidsklubb)/kontor/hotell/ bevertning i henhold til reguleringsplan S-4812 datert 12.11.14 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Adgang til utleie

Fra vedtektene punkt 2.;

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr 20 000,- for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering
3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 83 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av

Jøran Sørheim
Eiendomsmeglerfullmektig
joran.sorheim@aktiv.no
Tlf: 451 97 722

Oppdragstaker

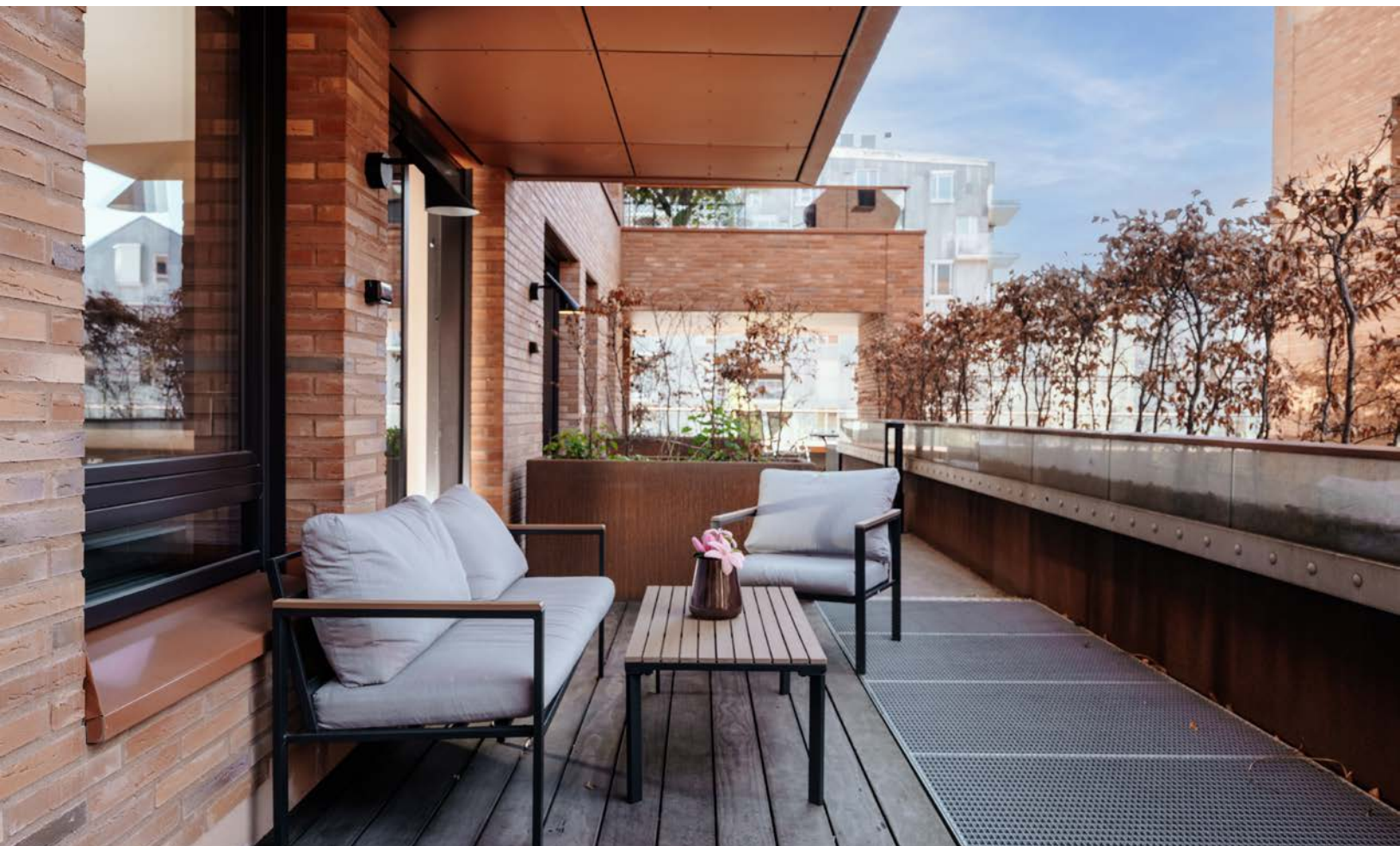
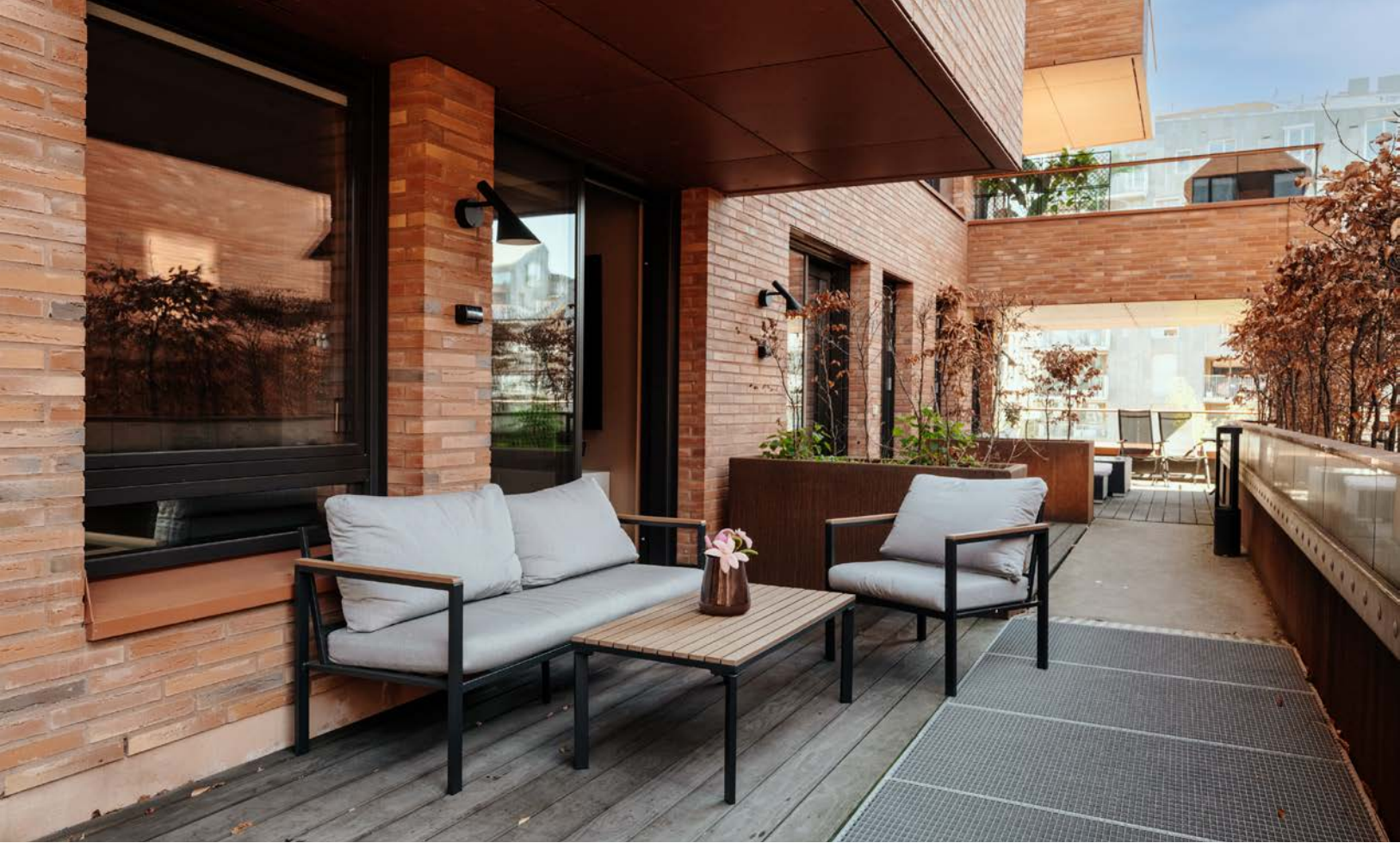
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

04.05.2026

Bilder



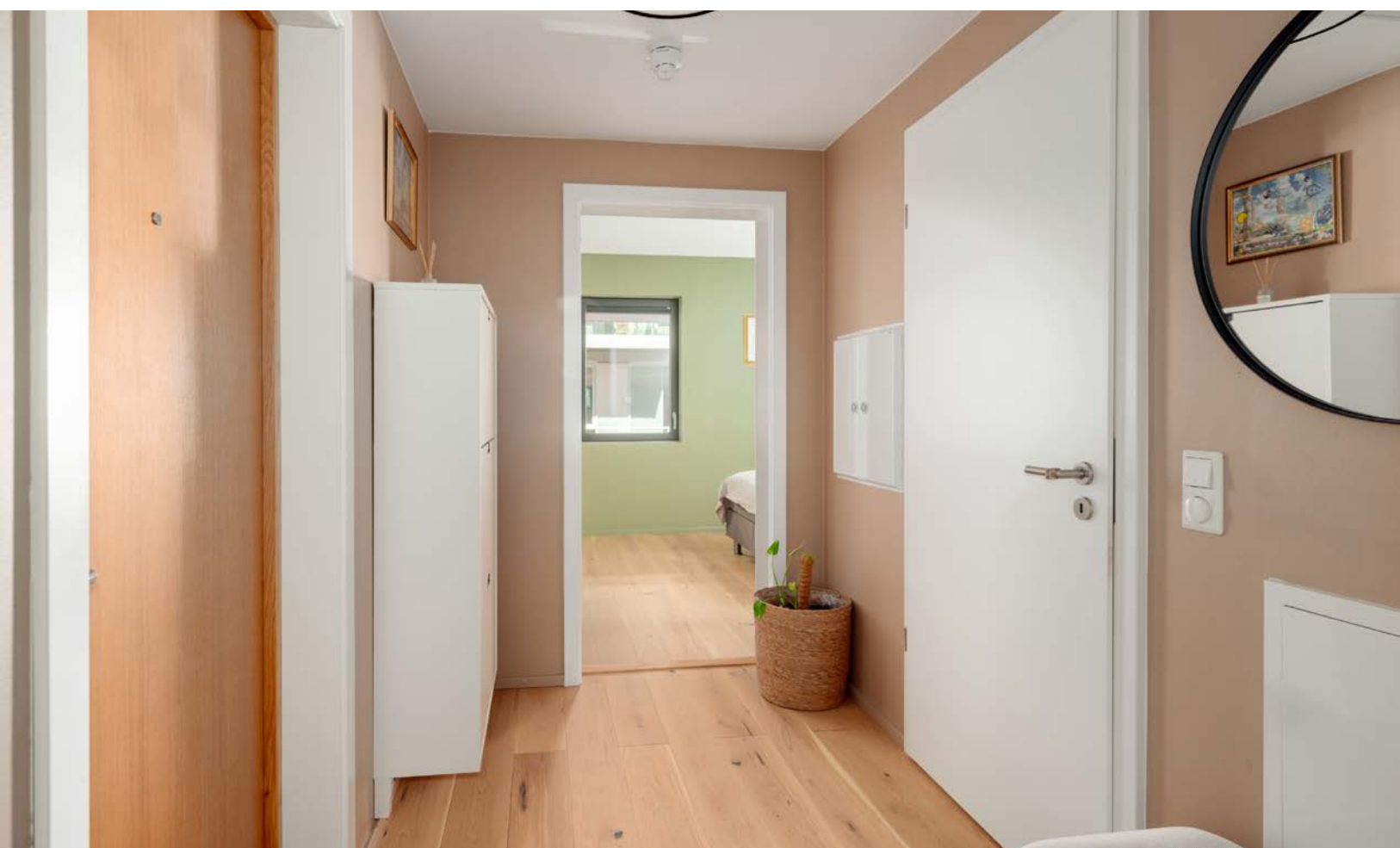


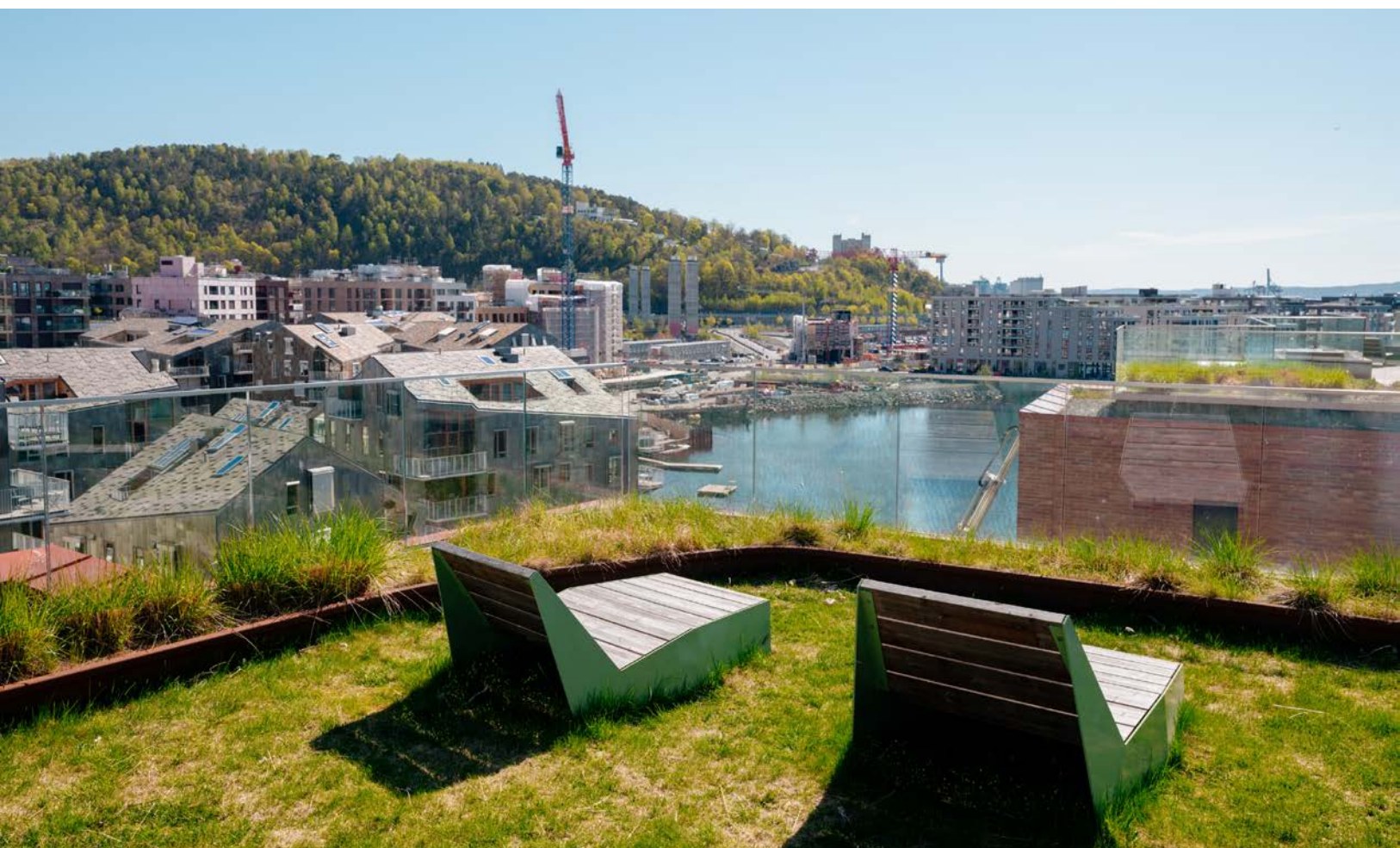


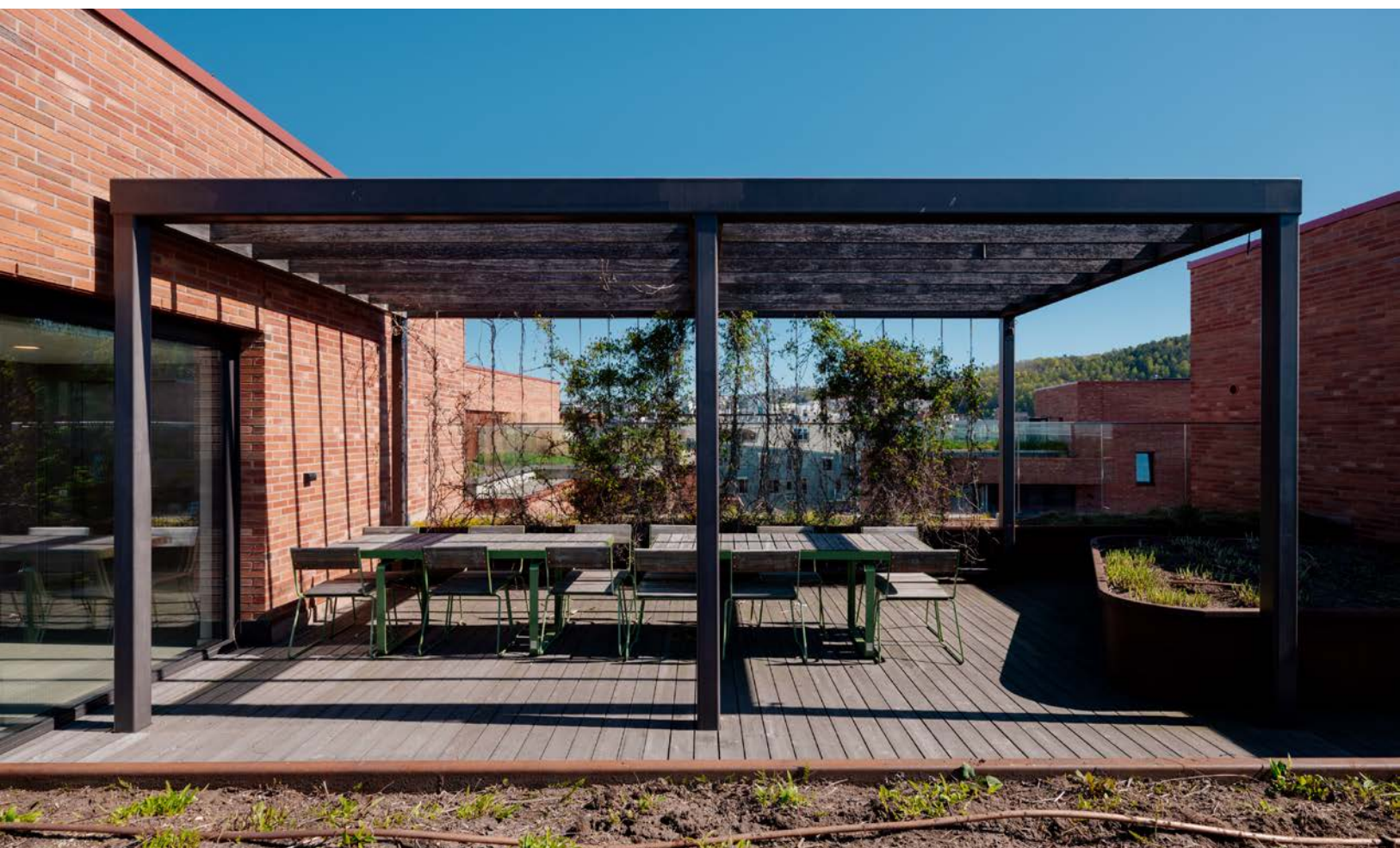


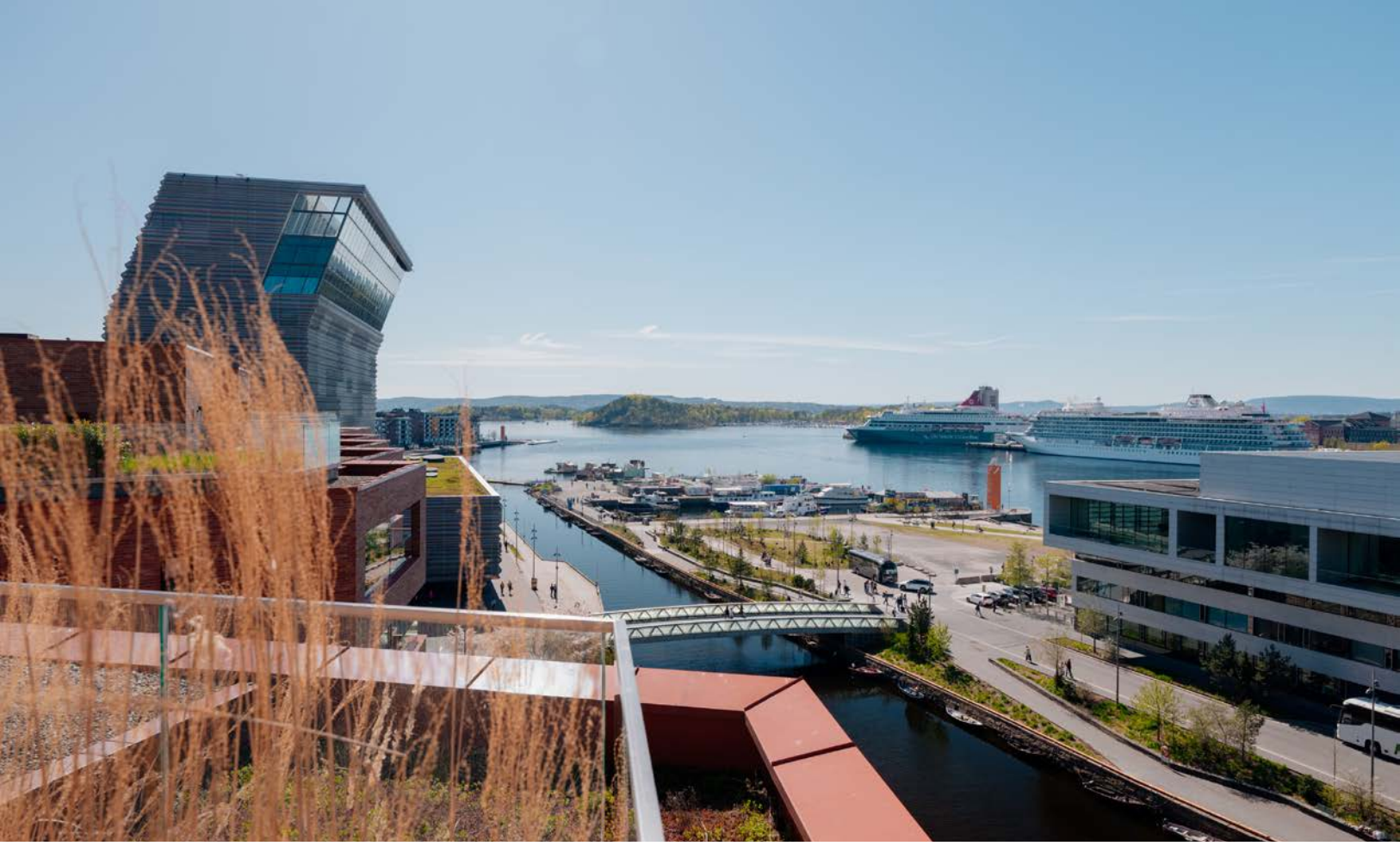








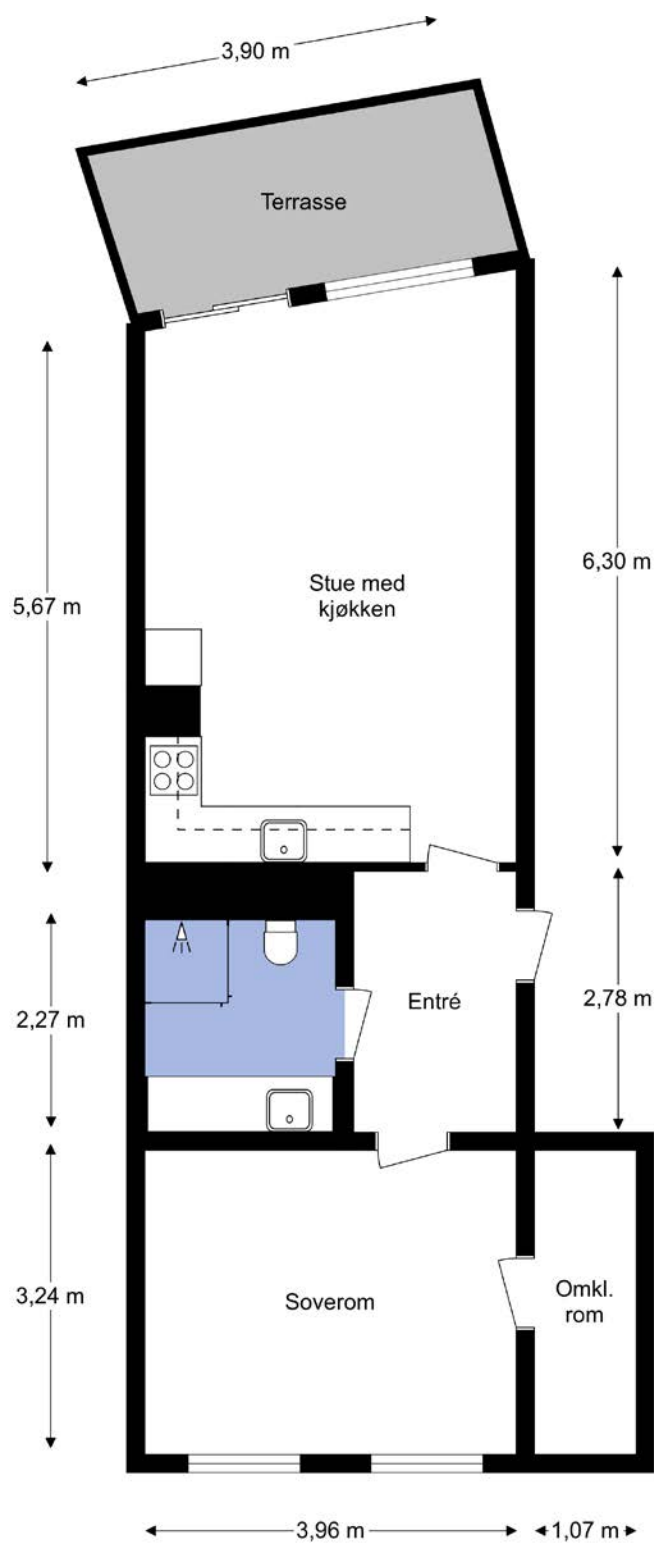








Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

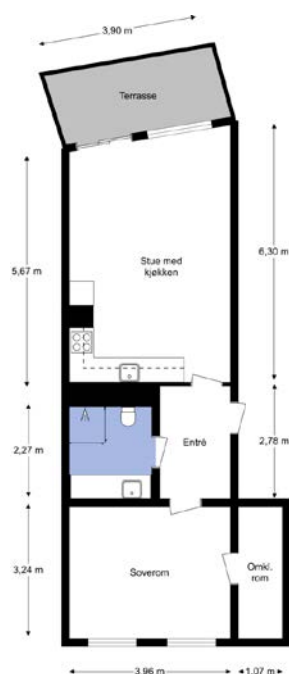
Tilstandsrapport

📍 Operagata 27 , 0194 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 127, snr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26136

Eiendomsverdi ref nr: K16796

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

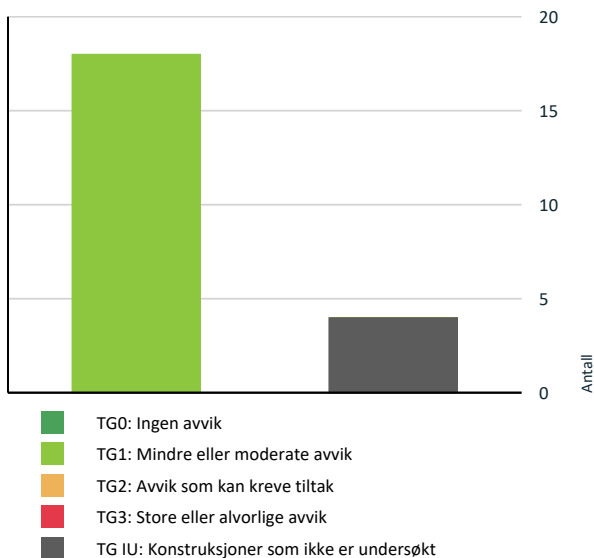
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige boden i leiligheten er ominnredet til ett omkleddingsrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Operagata 27. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier, megler og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	El-arbeid	Det er montert taklys i stue, entre og på soverom, utført av eier. Eier er utdannet Elektroingeniør med fagbrev som elektriker gruppe L. Samsvarserklæring foreligger.
------	-----------	--

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør i heve/skyv modell med 3-lags glass fra byggeår.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på terrassedører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Tilstandsrapport

Normal funksjon på dørene,
noe justering på dører kan forekomme.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca.6,7m².
Gulvet er belagt med terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
1-stavs parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,6m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
Glatte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2019, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Dokumenter er datert 07.08.2019.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/midlertidig brukstillatelse, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.



Sluk i plast, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, heldekkende servant
med underskap fra HTH, speil med lys,
opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykpull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH
fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.
Det er montert komfyrvakt i ventilator.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørpropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.



Rørpropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning

Tilstandsrapport

mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.
Aggregat for ventilasjons anlegget er plassert i omkleddingsrom.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.
Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten fremstår med vannbåren gulvvarme, røropplegg med styringspanel er plassert i entre.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringssskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil

Tilstandsrapport

med det elektriske anlegget i leiligheten på beifaringen.

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 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

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

Det er montert taklys i stue, entre og på soverom, utført av eier i 2024.

Eier er utdannet Elektroingeniør med fagbrev som elektriker gruppe L.

Samsvarserklæring foreligger.

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

El-anlegget i leiligheten har fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon fra registrert elektroinstallatør.

Det foreligger derfor dokumentasjon på at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet arbeidet ble utført.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasje plass 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	53			53	7
Kjellerbod		5		5	
SUM	53	5			7
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, omkleddingsrom		
Kjellerbod	Bod		

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,1m².
Bod areal utgjør til sammen 5m² i BRA-E.

Terrassen er målt til 6,7m² og er avrundet til 7m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige boden i leiligheten er ominnredet til ett omkleddingsrom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Mohammed Gyaan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	127		103	4708 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Operagata 27

Hjemmelshaver

Gyaan Mohammed

Boligselskap

Munch Brygge
Eierseksjonssameie

Eierandel

53 / 15813

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

822144462

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med:

1-stavs parkett på gulv og malte veggflater.

Det er vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken, soverom og bad.

Badet er flislagt på gulv og vegger, HTH kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.

Adkomst til terrasse fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det er mulighet for å leie garasje plass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtakter	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	03.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	
2	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mohammed Gyaan

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Operagata 27

0194 Oslo

0301-234/127/0/103



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Det var en dårlig lukt en periode. Jeg kontaktet rørleggerbedrift som da kom og snudde vannrøret til vaskemaskinen 180°. Etter dette har den dårlige lukten aldri kommet tilbake. Det foreligger kvittering /dokumentasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rørleggerhuset

Beskrivelse av arbeidet: Snudde vannrøret til vaskemaskin 180°.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: (Meg selv)

Beskrivelse av arbeidet: Montert lys i gang, soverom og stue. Ikke krav om samsvarserklæring da det ikke er gjort endring i eksisterende anlegg. Jeg har fagbrev som elektriker og er utdannet elektroingeniør, dermed er arbeidet kvalifisert som faglig utført.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: HD Solskjerming

Beskrivelse av arbeidet: HD solskjerming har montert persienner i stue og soverom. Dokumentasjon/kvitteing foreligger.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Man kan leie parkeringsplass for rundt 3.000-4.000kr/mnd. man kan leie ut videre igjen til andre beboere.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Simon Duy Lam Nguyen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

Deres ref.: 1006260066 . Vår ref.: 7688-1-103

Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Munch Brygge Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 822144462
Seksjonseier: Gyaan, Mohammed
Medeier:
Leilighetsnummer: 103
Adresse: Operagata 27, 0194 OSLO
Seksjonsnummer: 103
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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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 prislister der garasje selges utenom seksjonen. Garasjen overføres kjøper av boligseksjonen dersom vi ikke får melding om noe annet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 603,69,-

Herav:

Felleskostnader brøk - BO
Felleskostnader lik - BO

Pr. dags dato
2 237,53
366,16

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 235,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 7 740,-
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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Peder Frederick Øien, e-post: munchbrygge@styrerrommet.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



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 avkjølede 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 budsjettet. 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 organisasjonsnummer 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 nødllys.

Energikostnader og avregning:

Sameiet tegnet avtale om "Norgespris" for både fjernvarme og strøm fra oktober 2025. Næringsseksjonene har separate strømvavtaler.

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 forsikrings saker. 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 lyktes 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 kajaker 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 kontakinformasjon. Unnlattelse 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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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
Felleskostnader brøk - NÆ	587 122
Garasje	204 000
MC-plass	16 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 383 426

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Utleie gategrunn	127 658
Adm gebyr	8 000
Lading av kjøretøy	46 457
Utleie	8 400
SUM ANDRE INNETEKTER	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

Prosjektleder 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

FINANSINNEKTER

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

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 264
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 264

NOTE 13

ENERGIAVREGNING

INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 392 327
SUM INNEKTER	-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

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 rettviseende 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 rettviseende 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.



Shape the future
with confidence

2

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 risikoen, 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 modifierer 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 rettviseende 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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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>.

Vedlegg 3

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 signatørens 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.

24 av 26

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: _____



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
Labergget 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 optelling 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, inneklime 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 avkjølede 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 forslag stiller 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

VEDTEKTER

for

Munch Brygge Eierseksjonssameie, org. nr. 822144462.

Endret på ordinært årsmøte 31.05.22.

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.
- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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 området 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 karmen
- 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 insekter 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 seksjonseierens 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 seksjonseiers 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 stede 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 stede 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 optelling 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 optelling 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, besluttet 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 besluttet, 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 1 er det fastsatt egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

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

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

ooOoo

ORDENSREGLER for MUNCH BRYGGE

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

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

§ 1 Hensikt

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

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

Det skal utvises forsiktighet når innbo og ulike gjenstander bæres inn/ut av bygget for eksempel i forbindelse med flytting. Heisene er spesielt utsatt for skader og reparasjoner. Dette kan koste sameiet dyrt. Vær oppmerksom på gjenstanders vekt og se til at heiser og gulv ikke skades. Lukkesystemet i heisene skal *ikke* overstyres ved for eksempel å presse opp dørene. Dørene kan imidlertid for kort tid holdes åpne ved at en teipbit festes over fotocellen i dørkarmen.

I alle heiser er det satt opp en anvisning "Bruk av heis ved innflytting". Sørg for at ting som kan ripe blir polstret. Vis hensyn til andre beboere i bygget, og stopp heisen bare i korte perioder for inn-/utlastning. 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 brannslukkingssystemet. 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 avsats (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, garasjelegger 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201614020-180 Saksbeh.: Frank Arvid Hofstøy Dato: 03.05.2019
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

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

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

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

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

Gjenstående arbeider

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201614020>

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.05.2019 av:

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

Kopi til:

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

VEDLEGG E 02

- DETALJERT PLAN FOR TAKLANDSKAP OG GÅRDSROM, SE LARK-PLANER



1	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
2	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
3	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
4	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
5	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
6	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
7	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
8	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
9	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
10	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1

Munch Brygge
 Stor-Oslo Eiendom AS

LUND+SLAATTO
 ARKITEKTER
 Lundhus 1, 0150 Oslo, Tlf: 22 22 22 22 www.lund+slaatto.no

Plan 2

1:200 A1	Rammesøknad	ARK	E 02	2
----------	-------------	-----	------	---



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 29.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

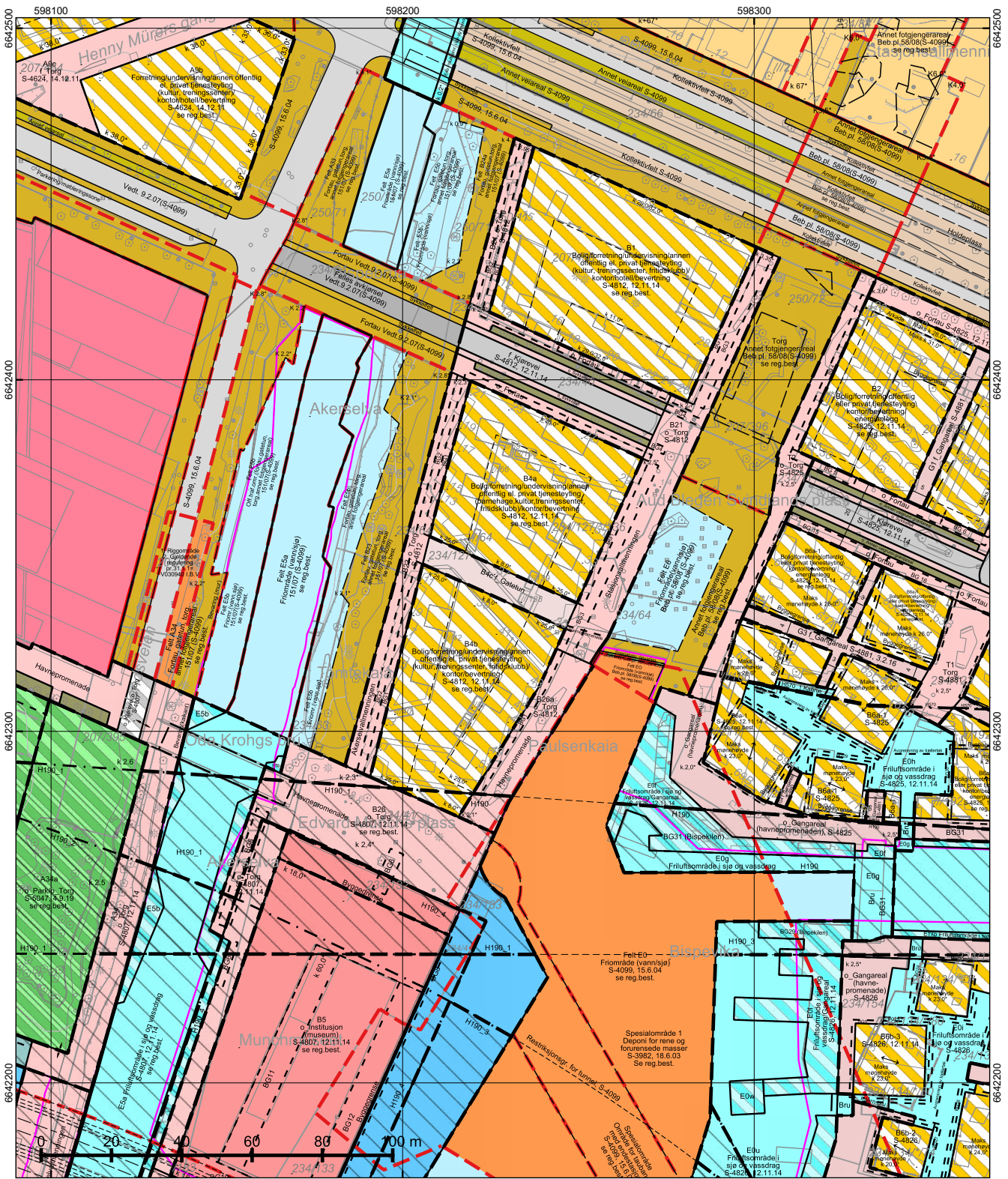
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 156971/ 86531702	Deres ref.:
Adresse: Operagata 27	Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/127	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 29.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

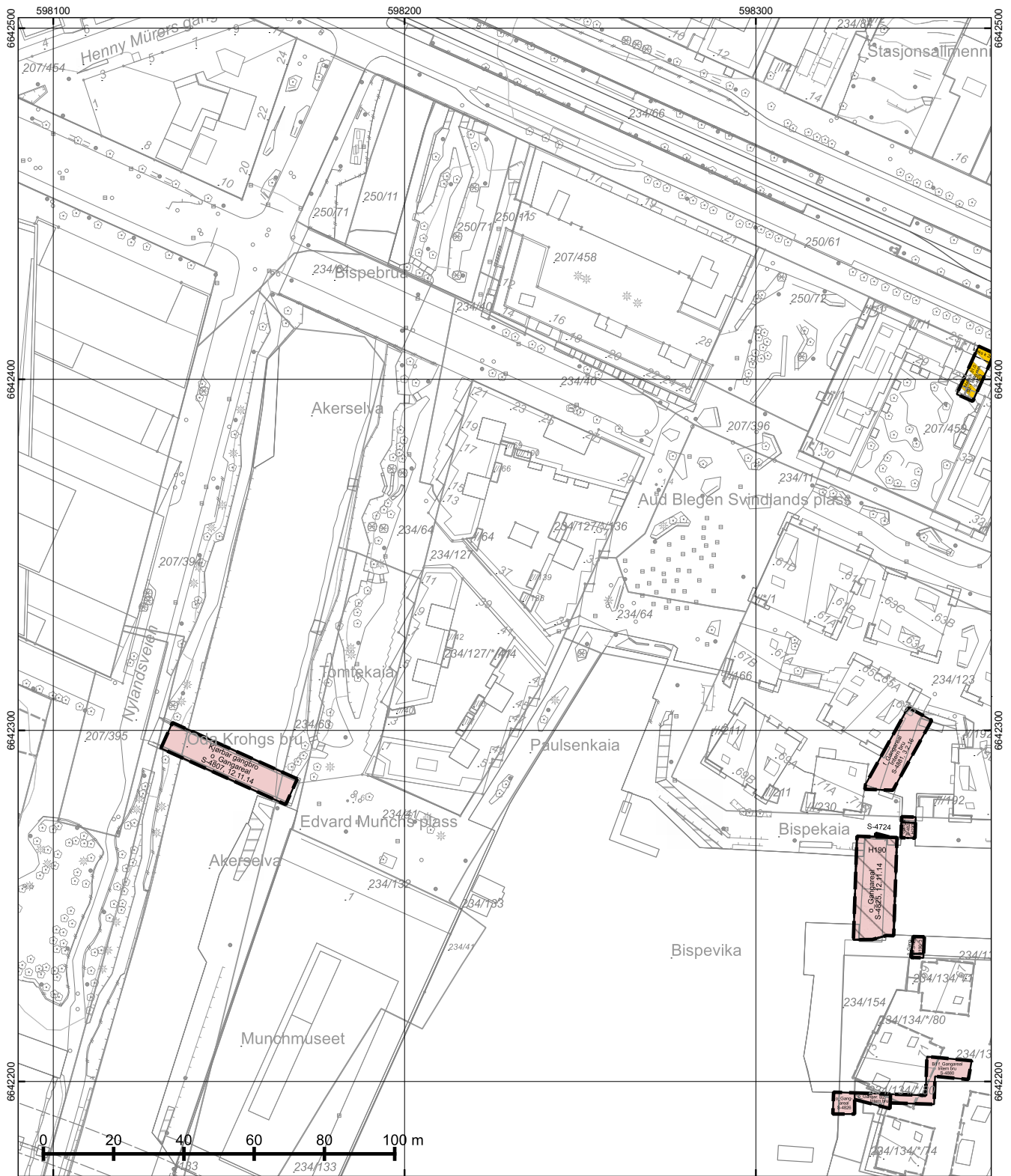
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 156971/ 86531702	Deres ref.:
Adresse: Operagata 27	Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/127	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 29.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156971/ 86531702

Adresse: Operagata 27

Gnr/Bnr: 234/127

Deres ref.:

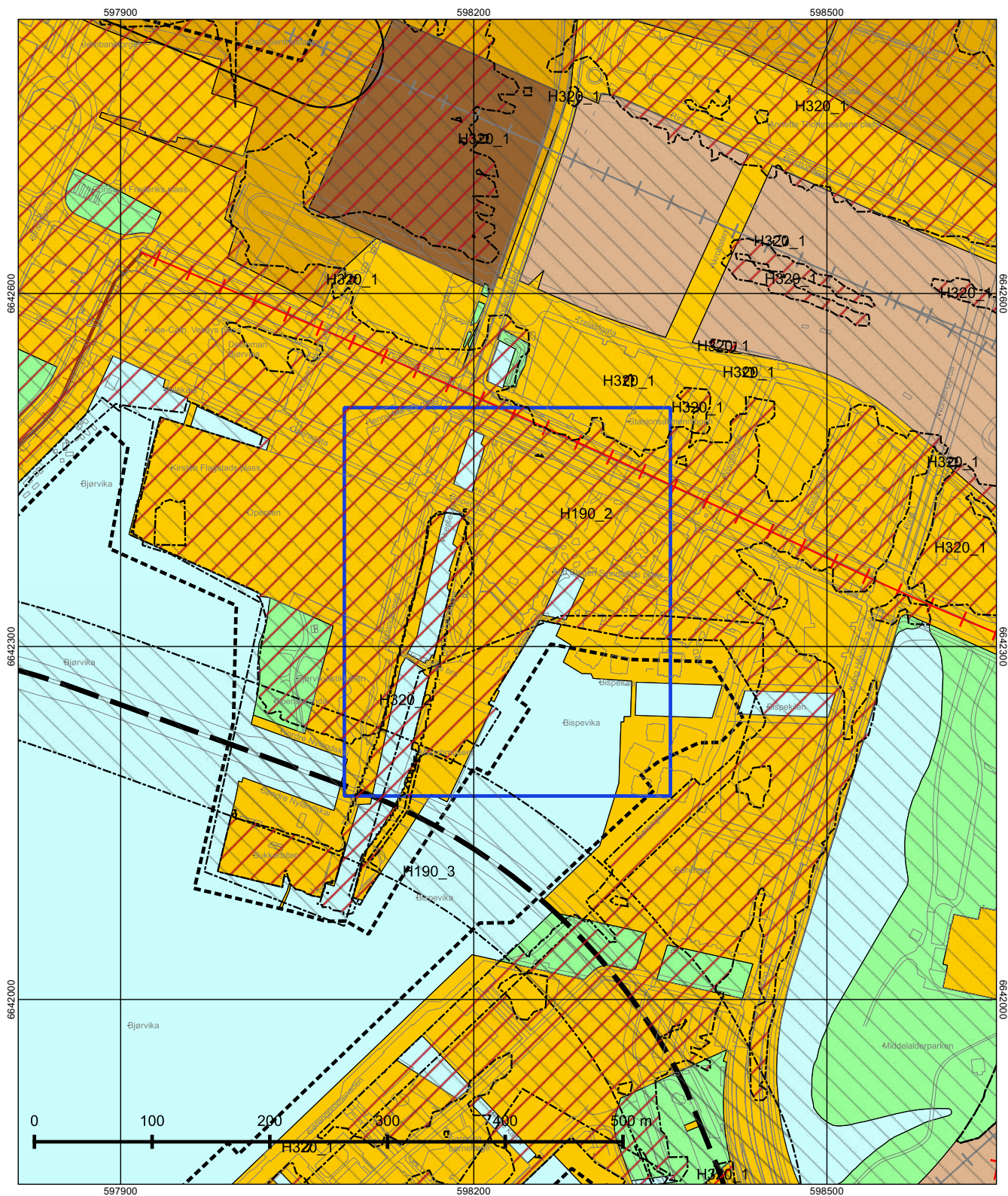
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	140 - Bolig/forr./kontor		311 - Annet veiareal
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		312 - Fortau
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	311 - Annet veiareal		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	312 - Fortau		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		325 - Veigrunn i tunnel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		913 - Formålavgrensing
	316 - Gatetun/gågate		930 - Reguleringslinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Foreløpig plan
	452 - Lek/opphold/sport		Plangrense (gammel lov)
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Plangrense (ny lov)
	1163 - Institusjon		RpRegulertHøyde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Regulert kjørefelt
	2012 - Fortau		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2013 - Torg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2014 - Gatetun		Byggegrense
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Frisikttlinje
	2017 - Sykkelveg/-felt		Bru
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2041 - Kai		Avkjørsel
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		Brukar
	3900 - Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		Regulert møneretning
	6100 - Ferdsl		
	6700 - Friluftsområde		
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 156971/86531702
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

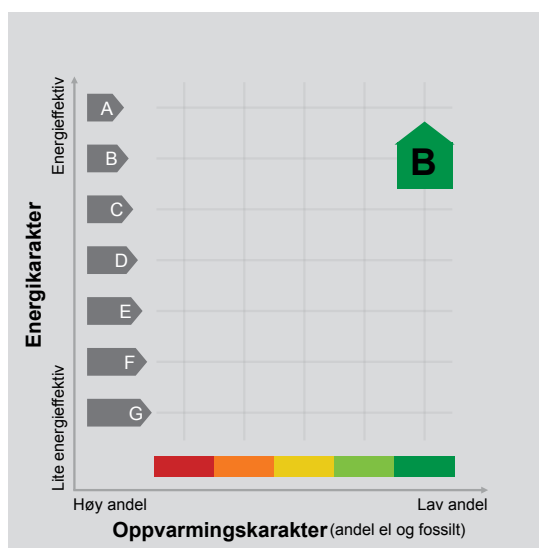


Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

ENERGIATTEST

Adresse	Operagata 27
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	103
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300622297
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	aa20613b-2f6f-45b3-a37c-030c430e0826
Dato	19.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Operagata 27
Postnummer: 0194
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0203
Dato: 19.04.2024 8:40:32
Energimerkenummer: aa20613b-2f6f-45b3-a37c-030c430e0826

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 234
Bruksnummer: 127
Seksjonsnummer: 103
Festennummer: 0
Bygningsnummer: 300622297

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	17 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	52 m ²
Totalt BRA	52 m ²
Oppvarmet luftvolum	135 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,76 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	230,4 Wh/(m ² ·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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,90 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,46 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatterier)	110 W/m ²
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/m ²

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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,30
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	0,70
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	16.6.2022
Henvi sning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	5,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	75,4 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 020 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	77,31 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 236 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	77,31 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 020 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	1 987 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 033 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 020 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,7 %

Nabolagsprofil

Operagata 27 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørvika Totalt 24 ulike linjer	2 min 0.1 km
Bjørvika Linje 13, 19	4 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 0.4 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	42 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	14 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	23 min 1.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	22 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	23 min 1.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	6 min 2.1 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	24 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

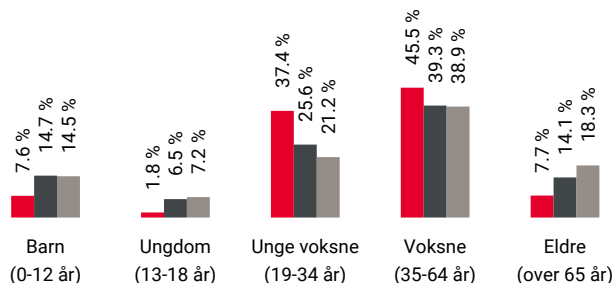
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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




Barnehager


Strekoden barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.5 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ... 70 barn	11 min 0.8 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn	12 min 0.9 km


Dagligvare


Joker Barcode	4 min
Søndagsåpent	0.2 km
Meny Bjørvika	3 min

Primære transportmidler





-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Tog/t-bane

 Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

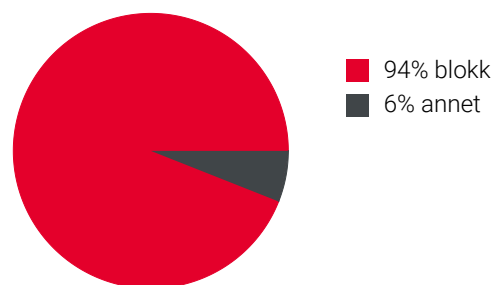
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Gamlebyen skole 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  Oslo spektrum 15 min 
Aktivitetshall 1.1 km
-  SATS Bjørvika 6 min 
-  Barry's Barcode 7 min 

Boligmasse



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

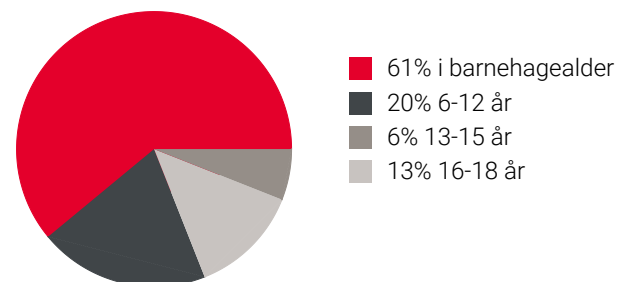
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Barcode 6 min 
-  Ditt Apotek Opera 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

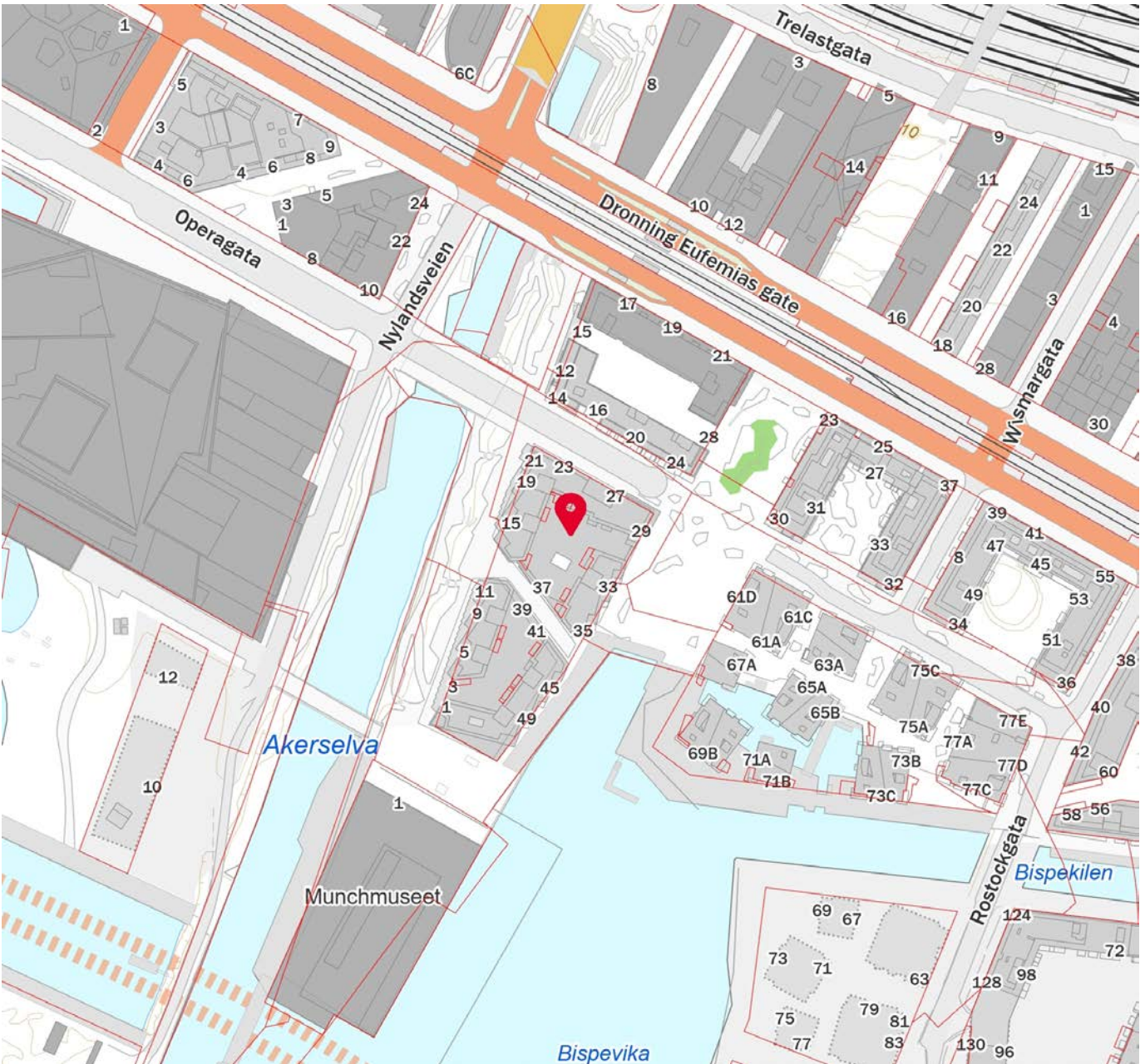


0% 51%

-  Bjørvika
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Operagata 27
0194 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jøran SørheimTelefon: 451 97 722
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre