

# Operagata 16

Bjørsvika | OSLO

Kr 12 400 000,-





– Velkommen til

# Operagata 16

# Operagata 16

## Bjørvika | OSLO

Drømmer du om en moderne leilighet med høy standard, fantastisk lysinnslipp og en beliggenhet som gir deg "alt" rett utenfor døren? Denne lekre 3-roms selveierleiligheten fra 2019 ligger høyt og luftig i 7. etasje med heisadkomst helt opp. Her får du en gjennomført og arealeffektiv bolig med stilrene materialvalg, vannbåren varme og en herlig sørvestvendt balkong hvor solen kan nytes store deler av dagen! En moderne byleilighet som virkelig bør oppleves! Her bor du i et attraktivt og pulserende område med byen, sjøen og alt du trenger rett i nærheten – samtidig som du kan trekke deg tilbake til en rolig og komfortabel leilighet høyt over bakken.

- Solrik balkong
- Vannbåren varme
- Gjennomgående enstavsparkett
- Urbant, moderne og sjønt
- To boder (intern og i kjeller)
- Felles takterrasse og skjermet bakgård
- Sykkelparkering
- Sameiet disponerer kajaker til beboernes bruk
- Treningscenter i bygget
- Eksklusiv avtale for sameiet ved Clarion Hotel Oslo i form av rabatterte priser.

**Prisantydning:** 12 400 000 ,-

**Totale omkostninger:** 311 090 ,-

**Estimert total pris inkl. omk.:** 12 711 090 ,-

**Felleskostnader pr. mnd:** 5 126 ,-

**Andel fellesforume:** 1 783 ,-

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2019

**BRA-i/BRA total:** 70/76

**Etasje:** 7

**Antall rom:** 3

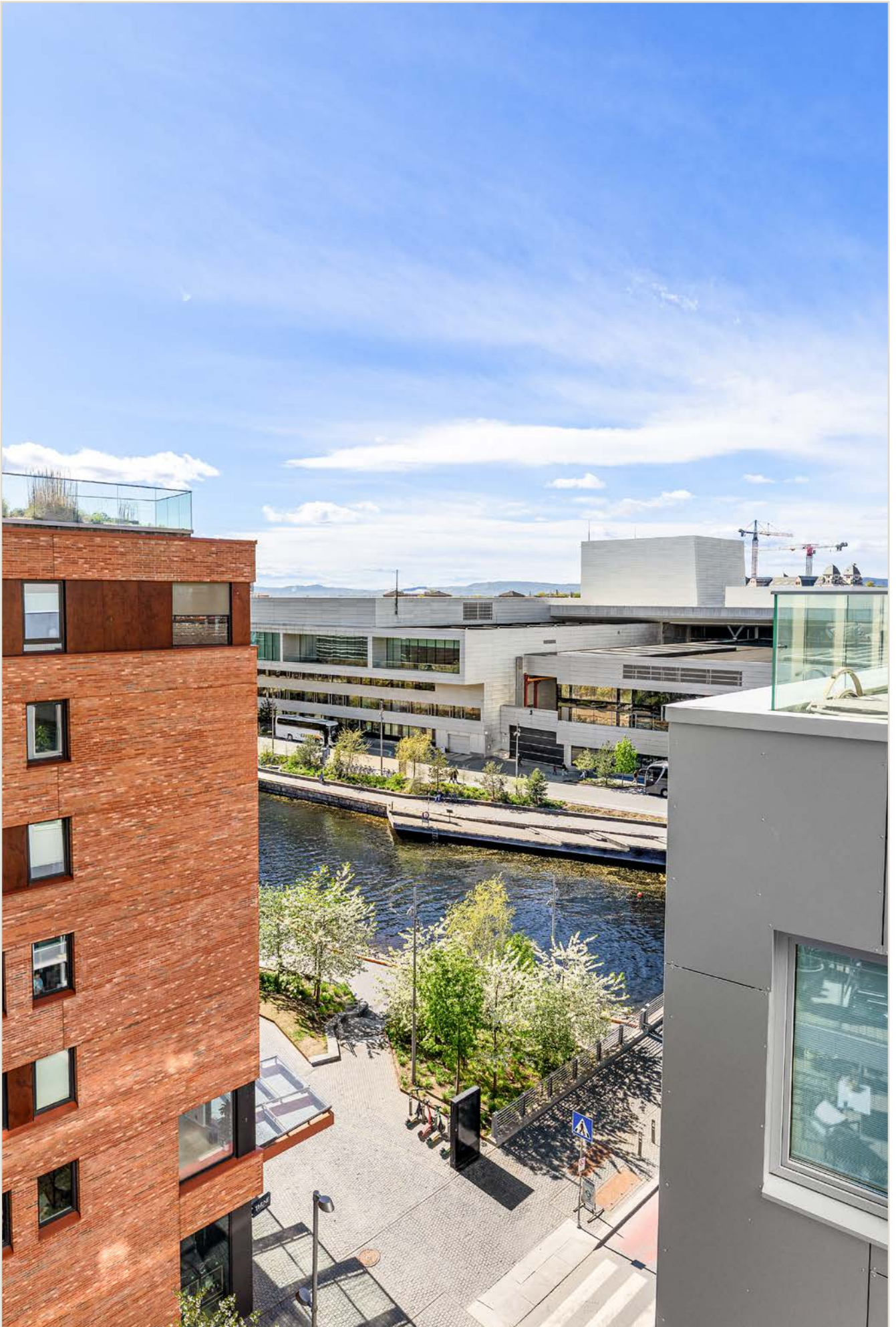
**Oppdragsnummer:** 3-0052/26

**Ansvarlig megler:** Anne Heidi Rødal

**Tittel:** Eiendomsmegler

**Mobil:** 481 34 527

**E-post:** anne@roislandco.no





# Denne boligen presenteres av



## Anne Heidi Røddal

Ansvarlig megler: Anne Heidi Røddal

E-post: [anne@roislandco.no](mailto:anne@roislandco.no)

Telefon: 48134527

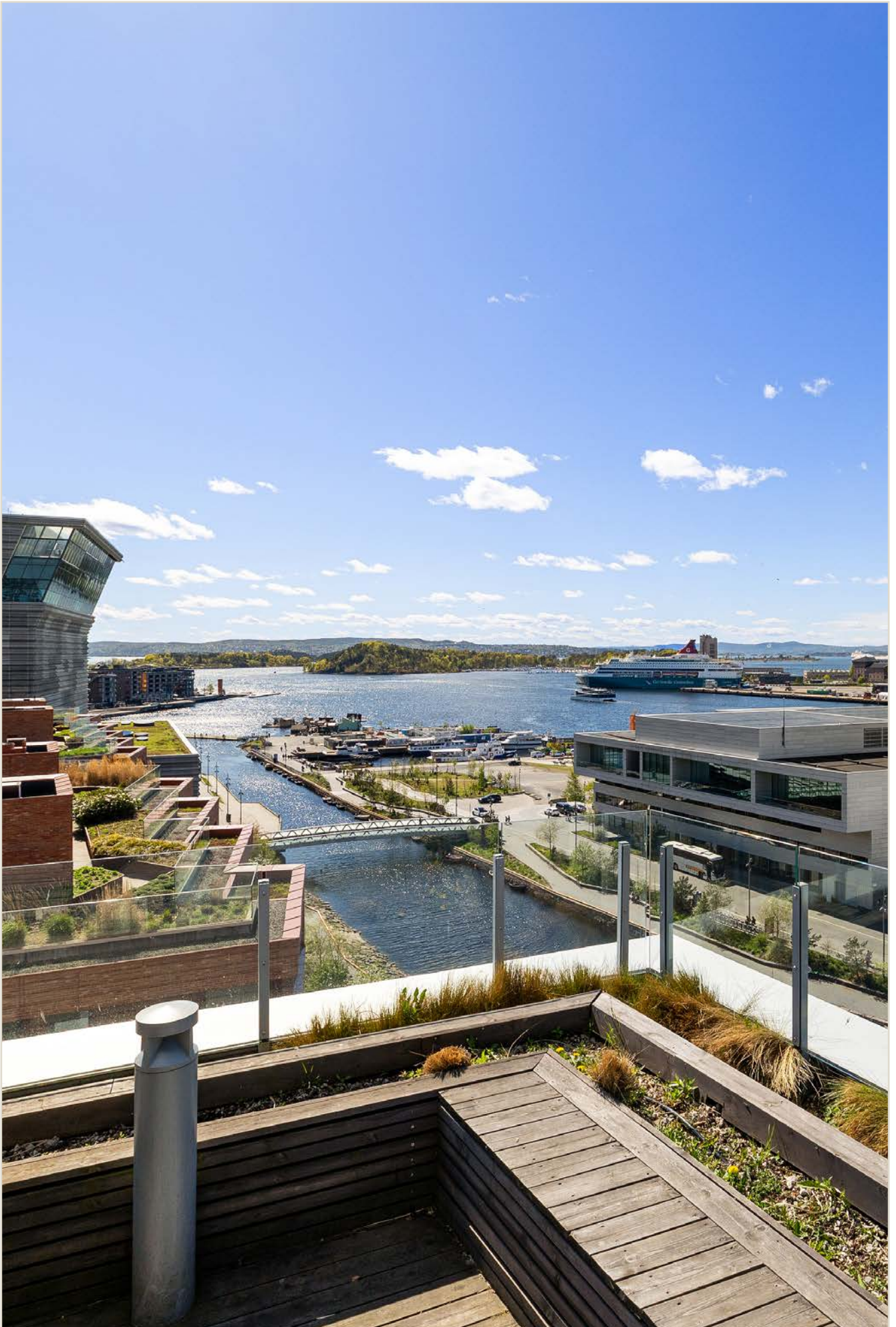
**Avdeling boligsalg**

Orgnr: 994194410

Telefon: 21 04 32 32

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo





Åpen stue- og kjøkkenløsning gir en sosial og luftig atmosfære. Vannbåren varme i gulvene.



Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass fra byggeåret 2019.



Kjøkkenet har en sosial plassering med god plass til et stort spisebord.



Gjennomgående enstavsparkett på gulv.



Bad fra 2019 med fliser, dusjnise med glassdører og opplegg for vaskemaskin.



Innredningen består av servant med underskap, speil med belysning og vegghengt toalett.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Godt med garderobeplass for effektiv oppbevaring av klær og utstyr.



Inngangspartiet får man en bonus-entré som eier benytter som sin egen. Det er også to boder (intern og i kjeller)



Rommet har plass til både seng, skrivepult og garderobeløsning.



Leilighetens andre soverom, ideelt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Gangen fordeler til leilighetens to soverom, bad, stue og bod.



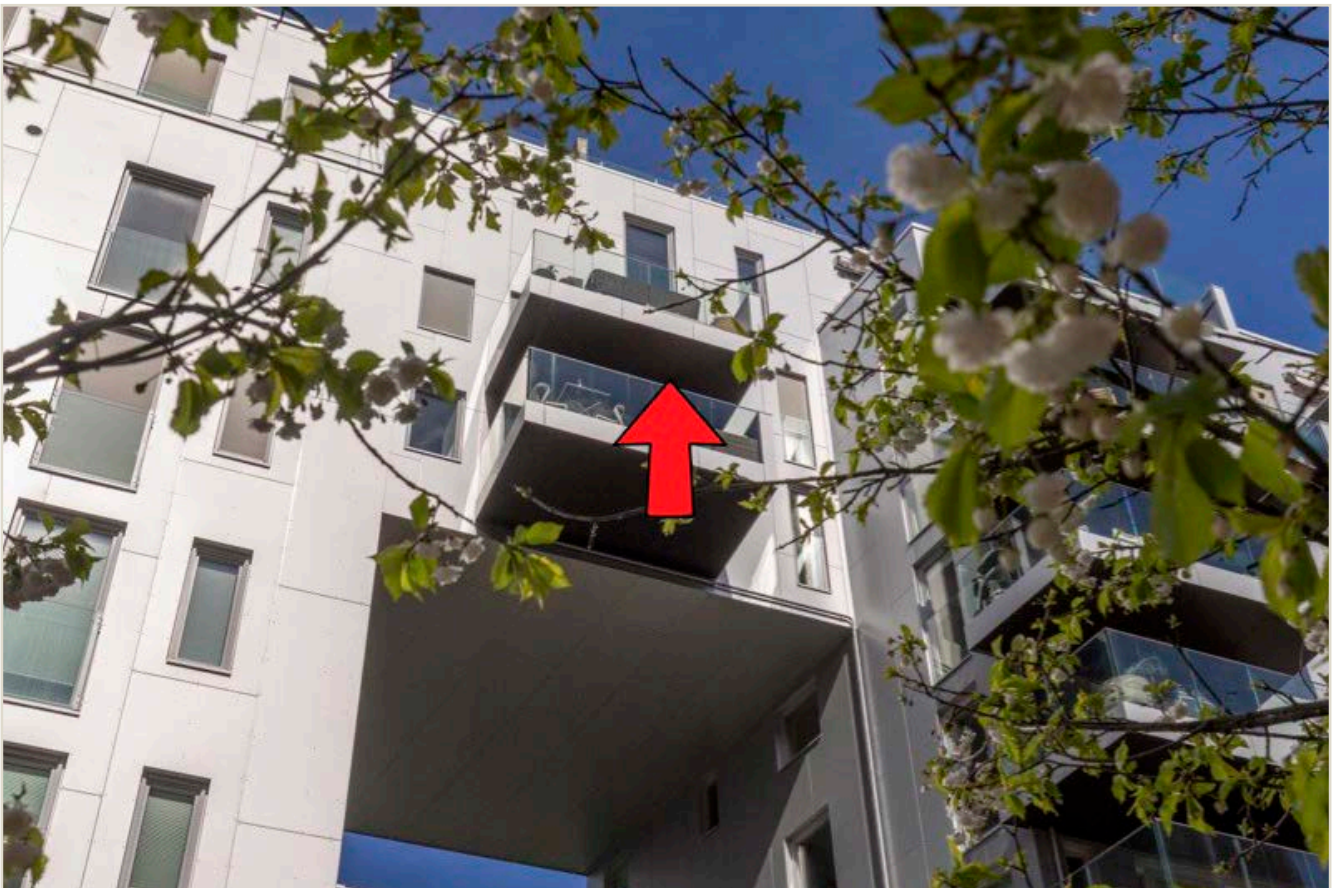
Entréen har plass til oppbevaring og har en lyd- og brannklassifisert inngangsdør.







Leiligheten ligger rett ved kanalen i Bjørvika.



Bygget har en moderne arkitektur med rene linjer og store glassflater.

# Operagata 16

## – Alt du trenger å vite

### Adresse

Operagata 16, 0194 OSLO

### Matrikkel

Gnr. 207, bnr. 458, snr. 11

### Eier

Selger: Frida Galtung Døsvig Hoff

Selger: Carl Magnus Heiberg

### Områdebeskrivelse

Med adresse i Operagata bor du midt i Bjørvikas pulserende byliv, med fjorden og Oslos fremste kulturarenaer som nærmeste naboer. Rett utenfor døren finner du Havnepromenaden for en løpetur langs vannkanten, og på få minutter spaserer du til både Munchmuseet og Operaen. Felles takterrassen gir en fantastisk utsikt over fjorden, Ekebergåsen og byens nye silhuett.

Hverdagen er enkel med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Barcode-rekken byr på et spennende utvalg av restauranter, kafeer og butikker. Her finner du blant annet spisesteder som Vaaghals, og dagligvarehandelen er kun et par minutters gange fra leiligheten. For trening er SATS Bjørvika og Barry's Barcode like i nærheten. Det er også tilgang til et treningsrom i bygget.

Området er et knutepunkt for kollektivtransport. Fra Oslo S, som er en kort spasertur unna, har du tilgang til T-bane, trikk, buss, tog og flytog. Dette gir enestående forbindelser til resten av byen og til Gardermoen. For rekreasjon i det grønne ligger Middelalderparken og Ekebergparken innen rekkevidde, og barna har kort vei til blant annet Strekkoden barnehage.

### Tomt

Sameiet har en felles eiet tomt. Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til et gårdsrom i plan 3 og en felles takterrasse. Beboerne plikter å verne om vegetasjonen i felles utearealer. Det er ikke tillatt med lufting av hund på fellesarealene.

### Areal og innhold

Leiligheten ligger i 7. etasje og består av følgende rom: entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og en innvendig bod.

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på 6 m<sup>2</sup>.

### Standard

Dette er en gjennomgående leilighet fra 2019, beliggende i bygningens 7. etasje. Boligen holder en gjennomført og moderne standard med enstavsparkett på gulv i alle oppholdsrom og vannbåren varme. Planløsningen er arealeffektiv med to soverom og en stor, sørvestvendt balkong.

#### Entré:

Den lyd- og brannklassifiserte entrédøren åpner til en gang som leder videre inn i leiligheten. Herfra er det direkte tilgang til kjøkken, bad og begge soverom, noe som skaper en praktisk fordeling mellom sonene i boligen. En intern bod ligger i tilknytning til entréen.

#### Stue:

Stuen er i en åpen løsning med kjøkkenet, og har plass til både sofagruppe og spisebord. Enstavsparketten fortsetter inn i rommet og binder sonene sammen. Store vindusflater og en balkongdør i glass slipper inn rikelig med dagslys.

#### Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på rundt 10 m<sup>2</sup>. Uteplassen er romslig nok for både en sofagruppe og et spisebord, og rekkverket i glass sikrer utsynet.

#### Kjøkken:

Lekkert HTH-kjøkken  
Kjøkkenet har en innredning med slette fronter i laminat og finer. Samtlige hvitevarer er integrerte: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

#### Hovedsoverom:

Soverommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, samt garderobeskap for oppbevaring.

#### Soverom 2:

Leilighetens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til seng, garderobe og en arbeidsplass ved vinduet.

#### Bad:

Badet er fra byggeåret 2019 og har store fliser på vegger og gulv. Rommet er utstyrt med en dusjnise med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og en servant med underskap, speil og belysning. Det er

mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Enstavsparkett.

Vegger: Malte vegger.

Himling: Nedfelt himlinger.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod i tilknytning til leiligheten og en bod i kjelleren.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti. Garderobeskap på soverommene medfølger.

### Bebyggelse

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.06.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter fra 2019. Bygningen er oppført i 2019 og er å anse som en moderne konstruksjon. Leiligheten ligger i bygningens 7. etasje. Etsjeskillere består av betongdekker.

Vinduer:

Trelags isolerglass fra 2019.

Dører:

Lyd og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2019.

Balkong/terrasse:

Sørvestvendt balkong på ca. 10 m<sup>2</sup> i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue. Rekkverkshøyde er målt til 1.2 meter.

VVS-installasjoner:

Rør i rørskap med ukjent drenering. Badet har sluk og membransystem.

Ventilasjon:

Lokalt ventilasjonsanlegg er plassert i intern bod. Det er mekanisk avtrekk fra badet. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med avtrekksvifte til felles kanal.

Tekniske detaljer:

Vannbåren varme med sirkulasjonsvann og forbruksvann.

Elektrisk anlegg: Fordelerskapet med vippebrytere og jordfeilbrytere. Anlegget er fra byggeåret.

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

- Ja Ny belysning. Dokumentasjon på utførelse.

Skifte alle 16 A C-karr sikringer i sikringsskap til 16 A

K-karr

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

- Nei

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet og våtsone grenser mot kjøkken, ikke mulig å kontrollere pga manglende adkomst.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse

delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Enkelte steder i dusjen hvor fugen begynte å bli litt slitt tok en fagperson bort fugen og fuget på nytt. Det ble også lagt ny silikon langs veggen ved slukrist.

Arbeid utført av: Shamal Bygg og håndverk.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Pågående reklamasjonssak i sameiet knyttet til feil fallforhold på vår og flere balkonger i sameiet som kan gjøre at noe vann drypper ned på balkongene under. Observert noe vann fra ovenforliggende balkong, men ikke hatt noe problem med det etter utbedring fra Skanska. Styret har informert om observert lekkasje i garasjen, og har planlagt utbedring i løpet av sommeren.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja.

Har blitt observert noen få skjeggkre. Dette har blitt bekjempet av fagpersonell (PELIAS) via sameiet sin forsikring. Det er ikke observert noen i etterkant.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: GK elektro har byttet ut sikringer i alle sikringssskap i sameiet som reklamasjonssak vinteren 2024.

Arbeid utført av: GK Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Referer til tidligere kommentar om utført utbedring som har blitt gjort av ovenforliggende balkong.

Arbeid utført av: Skanska.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja.

Det er bestilt tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten.

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

Ja.

Det har blitt observert en skjeggkre i fellesarealet. Dette har blitt bekjempet av fagpersonell (PELIAS) via sameiet sin forsikring.

### **Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligblokk og hotellbygg med næringslokaler i 1. etasje for Dronning Eufemias gate 15-21 - Operagata 12-28, datert 10.12.2019.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for bygget, sist datert 13.03.2018. Det har ikke vært mulig å identifisere den aktuelle seksjonen på mottatte oversiktstegninger, og det har derfor ikke kunnet kontrolleres om dagens bruk av rommene samsvarer med det som er godkjent.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **Parkering**

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne boligen.

## Oppvarming

Vannbåren varme med sirkulasjonsvann og forbruksvann.

## Energikarakter

B

## Eiendommens utgifter

Totale fellesutgifter er kr 5 126,45 per måned. Dette inkluderer blant annet bredbånd, TV og IP-telefoni.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- A konto energi: kr 828,-
- Felleskost likt: kr 865,-
- Fiberaksess: kr 49,-
- Felleskost brøk: kr 3 384,45

Posten for energi er en a-konto-betaling. Sameiet har en avtale med Techem for energitjenester, og det vil bli foretatt en avregning av faktisk forbruk mot innbetalt beløp. Avregningen skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis.

Ingen informasjon tilgjengelig

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Skattesatsen er: 2,35 promille for boliger og fritidsboliger. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner

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

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelister til Oslo kommune.

## Informasjon om sameiet

Sameiets navn er Operagata Sameie, org.nr. 923173471.

Lånebetingelser fellesgjeld:

«Det er pr. 28.04.2026 ingen lån registrert på sameiet. Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter: Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser: Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av sin seksjon, inkludert innvendige flater på balkonger/terrasser.

Ansvarer omfatter også vann- og avløpsrør innenfor seksjonens grenser, samt sikringskap og elektrisk anlegg. Seksjonseierne må holde private balkonger/terrasser, inkludert sluk, fri for snø og blader.

Beboerne har meldeplikt til styret ved lekkasjer og skader.

Regnskap / budsjett: Megler har mottatt protokoll fra årsmøtet avholdt 11. juni 2024, hvor årsregnskapet for 2023 ble godkjent. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler. Årets resultat ble overført til egenkapitalen. Styrehonorar for boligseksjonenes styremedlemmer ble fastsatt til 205 000 kr. Sikringsordning fellesgjeld: Sameiet har ikke sikringsordning. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i eierseksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiets forsikringselskap er If Skadeforsikring Nuf med polisenummer: 2311750.

## Regulering

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (bolig, forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning) innenfor felt B4a, i henhold til detaljregulering S-4812, vedtatt 12.11.2014.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg. Detaljregulering S-4812 gjelder foran kommuneplanen ved eventuell motstrid.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan KDP-17 for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009. Planen skal tilrettelegge for etablering og videreutvikling av torg og møteplasser i Oslos byggesone.

Eiendommen ligger i Bjørvika, som er en del av Fjordbyen og et av Oslos største byutviklingsområder. Området er under transformasjon med ny bebyggelse for bolig, næring og kultur. Det stilles strenge krav til blant annet arkitektonisk kvalitet, byrom, miljø og overvannshåndtering. Bebyggelsen i området skal danne et rolig bakteppe for Operaen.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H320\_1: Stormflo. I henhold til reguleringsplan S-4812 § 3.3 skal all bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (Oslo null) tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning av terskler opp til samme høyde.
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse). I henhold til reguleringsplan S-4812 § 8 tillates ikke bebyggelse over kote 18,0 i sikringssonen.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart,

målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2019/179223-1/200 12.02.2019 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/17650

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

### **Adgang til Utleie**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

### **Overtagelse**

Etter avtale.

### **Sentrale lover**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningspsyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom selger anses som profesjonell part ved salg av nyoppført bolig:

Loven regulerer forhold hvor næringsdrivende er pliktig til å stille garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som blir solgt innen seks måneder etter ferdigstillelse. Etter bestemmelsen i avhl. § 2-11, må næringsdrivende stille garanti for sin oppfyllyng av avtalen på linje med garantibestemmelsen i bustadoppføringsloven § 12.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte

overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### **Omkostninger ved kjøp**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av kjøpesum og leilighetens andel av eventuell fellesgjeld: Kr. 310 000 (Forutsatt salgssum: Kr. 12 400 000,00)
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-
- 3: Tinglysningsgebyr pant og pantattest: Kr. 545,-

Totale omkostninger: Kr. 311 090,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader ved kjøp til prisantydning: Kr. I tillegg kommer valgfri Boligkjøperforsikring hos HELP Forsikring AS:

Borettslag/aksjeleilighet: kr. 4 400,-  
Selveierleilighet/rekkehus: kr. 7.900,-  
Ene-/tomannsbolig/tomt: kr. 12 200,-

Kjøper har også muligheten til å velge Boligkjøperforsikring PLUSS til kr. 10.700,- med et årlig abonnement på kr. 2.800,-. Se ytterligere informasjon om Boligkjøperforsikring vedlagt i salgsoppgaven.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner Sparebank 1 Hallingdal og Valdres. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Røisland & Co mottar et honorar for denne formidlingen.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og omkostninger skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptre på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen

blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet eierskifteforsikring via Söderberg & Partners.

Vedlagt denne salgsoppgaven følger selgers egenerklæringsskjema. Budgivere forplikter seg til å sette seg inn i dokumentet før bud inngis.

Selgers eierskifteforsikring dekker selgers ansvar for mangler ved eiendommen slik dette ansvaret er fastlagt i avhendingsloven. Forsikringsvilkårene kan fås ved henvendelse til megler.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og ordinær Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har

samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.400,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- i honorar for ordinær Boligkjøperforsikring.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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.

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

Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

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.

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

I henhold til eiendomsmeulingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver

(selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henviser til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptrer som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag betales av selger og er avtalt til:

Provisjon: 0,8 % av total salgssum, inkludert eventuell andel fellesgjeld.

Tilretteleggingsgebyr: kr.14.900

Visninger: kr. 2.500 pr. stk.

Markedsføringspakke: kr. 17.990

Oppslag eiendomsregister: kr. 762,50,-

Oppgjørshonorar: kr. 6.950,-

Inneståelse- og utleggshonorar: kr. 2.500,-

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg. Alle summer er inkl. mva.

**Vedlegg salgsoppgave**

Meglers Verdivurdering  
Husordensregler  
Vedtekter  
Årsberetning  
Protokollutskrift årsmøte  
Opragata 16 seksjon  
Reguleringskart  
Egenerklæring  
Tilstandsrapport

**Salgsoppgavedato**

23.05.2026

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# Nabolagsprofil

Operagata 16 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	2 min 0.1 km
Bjørvika Linje 13, 19	2 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 0.5 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	6 min 0.5 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

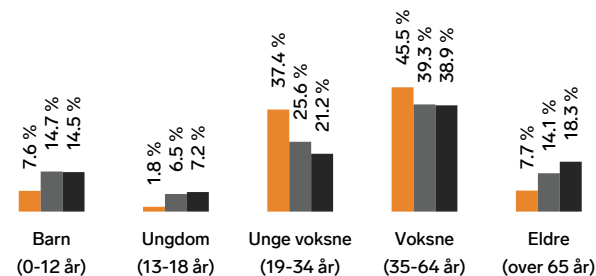
Veldig bra 80/100



## 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




Strekkode barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	10 min 0.7 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ... 70 barn	10 min 0.8 km


## Dagligvare


Innom Bjørvika	2 min
Joker Barcode Søndagsåpent	3 min 0.2 km




## Primære transportmidler




-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 92/100

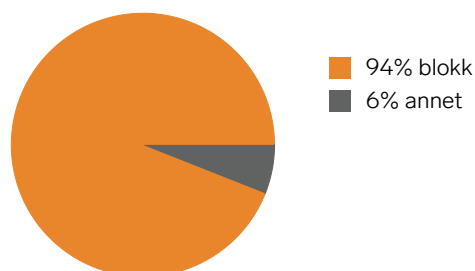
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 90/100

 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 87/100

## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Oslo spektrum   | 10 min  |
| Aktivitetshall  | 0.8 km   |
|  Gamlebyen skole | 11 min  |
| Ballspill   | 0.8 km   |
|  SATS Bjørvika   | 3 min   |
|  Barry's Barcode | 6 min   |

## Boligmasse



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

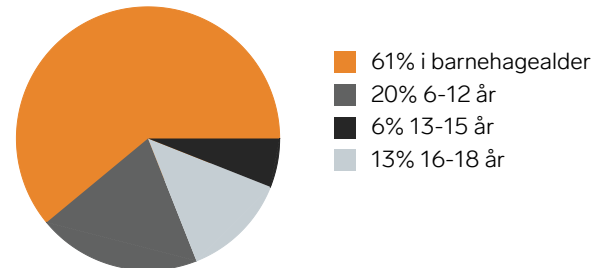
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |   |   |
|---|---|
|  Barcode           | 3 min  |
|  Ditt Apotek Opera | 0 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%

# Tilstandsrapport

📍 Operagata 16, 0194 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 207, bnr. 458, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 18.04.2026

Oppdragsnr.: 11484-2139

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: QE6731

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas B. Vogt



**TEK** :NORGE

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

### Rapportansvarlig

Thomas B. Vogt  
Uavhengig Takstingeniør  
thomas.vogt@tek-norge.no  
905 24 720



# 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 brudd 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige 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 straktiltak 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

Boligbygg med flere boenheter fra 2019.

Leiligheten ligger i bygningens 7 etasje og inneholder:  
Bad, kjøkken, entré, gang, stue og 2 soverom.  
Det er utgang til sørvendt balkong fra stuen.  
Det medfølger bod i kjeller og bod i tilknytning til leiligheten.

Boligen fremstår i en generelt god tilstand med de fleste bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 1.  
Det er registrert enkelte avvik som medfører behov for vedlikehold eller overvåking, men det generelle oppgraderingsbehovet anses som begrenset for boligens alder.

Bygningen er oppført i 2019 og er å anse som en moderne konstruksjon.  
Med en alder på ca. 7 år er boligen bygget etter nyere tekniske krav, noe som normalt innebærer god isolasjonsevne og energieffektivitet sammenlignet med eldre boligmasse.  
Det er lite aldersvekkelse på teknisk utstyr, og de fleste installasjoner har lang forventet gjenværende brukstid.

Det er ikke registrert avvik med tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

Tilstandsgrad er generelt satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.  
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trelags isolerglass fra 2019.  
Lyd og brannklassifisert entrédør.

Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2019  
Sørvendt balkong på ca. 10 i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.

Rekkverkshøyde målt til 1.2meter.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet med Enstavsparket, malte vegger og nedfelt himlinger.  
Betong dekker.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2019, det er forvist dokumentasjon.  
Bad med veggfliser og nedfelt himling med bruk av downlights.  
Baderomsgulvet er bygget med nedsenk i dusjsonen med normalt fall.  
Det er ikke etablert preakseptert løsning med oppkant ved terskel, men fallet er tilstrekkelig og badet fungerer godt med løsningen som er.  
Det er fall på hele gulvet,  
Bad med sluk og membransystem.  
Forevist dokumentasjon.  
Bad med dusjnisse med direkte vannføring til gulv, vegghengt glassdører, vegghengt WC og servant med underskap og speil og belysning.  
Mekanisk avtrekk fra badet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter i laminat og finer.  
Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.  
Laminat benkeplate med stålbeslag og kum.  
Malt mellom benk og overskap.  
Avtrekksvifte til felles kanal.  
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rørskap med ukjent drenering.  
Lokalt ventilasjonsanlegg plassert innternbod.  
Vannbårenvarme med sirkulasjonvann og forbruksvann.  
Fordelerskapet med vippebrytere og jordfeilbrytere.  
Anlegget er fra byggeåret.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

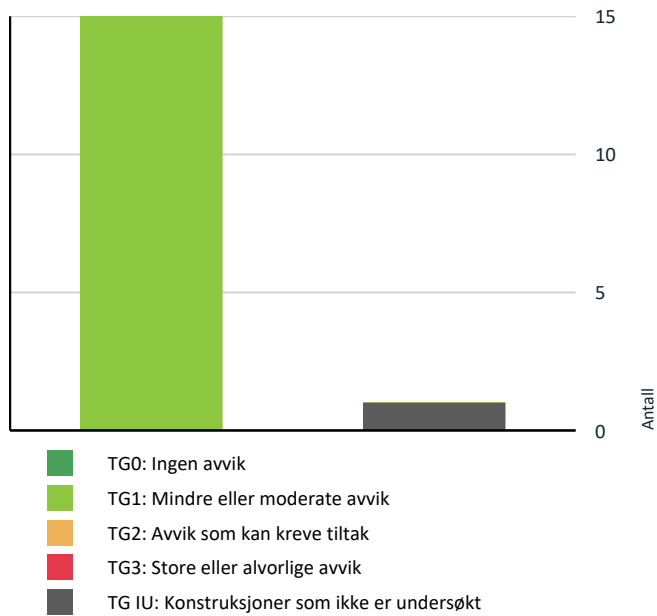
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Entré > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2019

### UTVENDIG

#### **TG 1** Vinduer

**Beskrivelse**

Trelags isolerglass fra 2019.

#### **TG 1** Dører

**Beskrivelse**

Lyd og brannklassifisert entrédør.  
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2019

#### **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Sørvendt balkong på ca. 10 i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.

Rekkverkshøyde målt til 1.2meter.

### INNENDIG

#### **TG 1** Overflater

**Beskrivelse**

Leilighet med Enstavsparket, malte vegger og nedfelt himlinger.  
Utført lokal utbedring på parkettgulv i stuen, innenfor terrassedør.

#### **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Betong dekker.

### VÅTROM

#### ETASJE > ENTRÉ

##### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra 2019, det er vist dokumentasjon på sisternen, og noe bilder fra prosjektering og utførelse.

#### ETASJE > ENTRÉ

#### **TG 1** Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bad med veggfliser og nedfelt himling med bruk av downlighths.

## ETASJE > ENTRÉ

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Baderomsgulvet er bygget med nedsenk i dusjsonen med normalt fall.

Det er ikke etablert preakseptert løsning med oppkant ved terskel, min 15mm. Det er fall på hele gulvet 1:78, dvs 1,28 %. Badet fungerer godt med denne løsningen.

## ETASJE > ENTRÉ

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Bad med sluk og membransystem.

## ETASJE > ENTRÉ

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med dusjnise med direkte vannføring til gulv, vegghengt glassdører, vegghengt WC og servant med underskap og speil og belysning.

## ETASJE > ENTRÉ

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet.

## ETASJE > ENTRÉ

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet og våtsone grenser mot kjøkken, ikke mulig å kontrollere pga manglende adkomst.

## KJØKKEN

## ETASJE > GANG

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i laminat og finer. Integreerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Laminat benkeplate med stålbeslag og kum. Malt mellom benk og overskap. Avtrekksvifte til felles kanal.

## ETASJE > GANG

### ! TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rørskap med ukjent drenering.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Lokalt ventilasjonsanlegg plassert innernbod.

### TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Vannbårenvarme med sirkulasjonvann og forbruksvann.

## 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 bygnings sakkyndig 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

Fordelerskapet med vippebrytere og jordfeilbrytere. Anlegget er fra byggeåret.

#### Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ny belysning. Dokumentasjon på utførelse.**  
**Skifte alle 16 A C-karr sikringer i sikringsskap til 16 A K-karr**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Nei**

## **Inntak og sikringsskap**

8. 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**

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

**Ja**

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

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

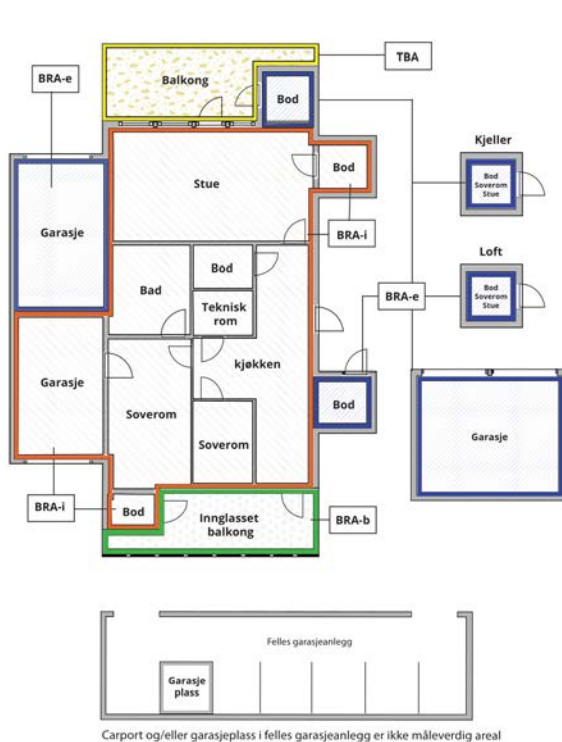
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70			70	10
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>6</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, stue med utgang til balkong, soverom, soverom 2, bod		
Kjeller		Bod	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Thomas B. Vogt	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	207	458		11	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Operagata 16							
<b>Hjemmelshaver</b> Heiberg Carl Magnus, Hoff Frida Galtung Døsvig							

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Fremvist		Nei
Epost fra selger	17.04.2026	Med informasjon og bilder av bad/sisternen.	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	11.02.2025	Skifte alle 16 A C-karr sikringer i sikringskap til 16 A K-karr	Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	
2	20.04.2026	
3	20.04.2026	
4	23.04.2026	
5	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QE6731>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Opragata 16 seksjon 11 etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.  
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.  
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Røisland & Co Eiendomsmegling AS	
<b>Oppdragsnr.</b>	
3-0052/26	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Carl Magnus Heiberg	Frida Galtung Døsvig Hoff
<b>Gateadresse</b>	
Operagata 16	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0194
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Enkelte steder i dusjen hvor fugen begynte å bli litt slitt tok en fagperson bort fugen og fuget på nytt. Det ble også lagt ny silikon langs veggene ved slukrist.

Arbeid utført av

Shamal Bygg og håndverk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Pågående reklamasjonssak i sameiet knyttet til feil fallforhold på vår og flere balkonger i sameiet som kan gjøre at noe vann drypper ned på balkongene under. Observert noe vann fra ovenforliggende balkong, men ikke hatt noe problem med det etter utbedring fra Skanska. Styret har informert om observert lekkasje i garasjen, og har planlagt utbedring i løpet av sommeren.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Har blitt observert noen få skjeggkre. Dette har blitt bekjempet av fagpersonell (PELIAS) via sameiet sin forsikring. Det er ikke observert noen i etterkant.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

GK elektro har byttet ut sikringer i alle sikringsskap i sameiet som reklamasjonssak vinteren 2024.

Arbeid utført av

GK Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Referer til tidligere kommentar om utført utbedring som har blitt gjort av ovenforliggende balkong.

Arbeid utført av

Skanska

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er bestilt tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten.

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har blitt observert en skjeggkre i fellesarealet. Dette har blitt bekjempet av fagpersonell (PELIAS) via sameiet sin forsikring.

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Magnus Heiberg	e1821850dff66270a77770 7f5626e0e05df7bdd1	09.05.2026 12:02:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Galtung Døsvig Hoff	0e2ca221fb18468858c9e 0a81c58ac1a88876985	09.05.2026 11:46:32 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Røisland & Co Eiendomsmegling AS  
Røisland & Co Eiendomsmegling AS - avd Boligsalg v/Anne Heidi Rødal  
Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO  
E-post: anne@roislandco.no

Deres ref.: 3-0052/26 . Vår ref.: 7964-1-11

Dato: 28.04.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Operagata Sameie  
Organisasjonsnr: 923173471  
Seksjonseier: Heiberg, Carl Magnus  
Medeier: Hoff, Frida Galtung Døsvig  
Leilighetsnummer: 11  
Adresse: Operagata 16, 0194 OSLO  
Seksjonsnummer: 11  
Gnr. 207  
Bnr. 458

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 2311750.
- 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.

Boligseksjoner som har kjøpt p-plass har dette sekjonert som tilleggsdel til sin seksjon, og faktureres hver måned som egen kategori på felleskostnadene. Boligselskapet har ikke husordensregler Sameiet krever inn eierskiftebyr tilsvarende 2R av selger - vedtatt på årsmøte 30.06.21 - Forretningfører fakturerer ut på vegne av styret. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesnings skjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 126,45,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	828,00	
Felleskost likt	865,00	
Fiberaksess	49,00	
Felleskost brøk	3 384,45	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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:	344,-
Fradragsberettigede kostnader:	16,-
Annen formue:	1 783,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: [Ajay.paul.singh@obos.no](mailto:Ajay.paul.singh@obos.no) eller telefon: 22 86 83 13.

**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/Kjetil Hogne Krutnes, e-post: [operagata@styrommet.no](mailto:operagata@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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](mailto: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

# VEDTEKTER

for

## OPERAGATA

## SAMEIE

Versjon 3 - Vedtatt på ordinært årsmøte den 30.06.2021

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

### 2. EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

### 3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER EIERSEKSJONEN

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

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

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

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

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

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

## **4. BRUKEN AV SEKSJONER OG FELLESAREALER**

### *4.1 Generelt*

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

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

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

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

### *4.2 Husordensregler*

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

### *4.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene*

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

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

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

#### 4.4 Skilting

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

#### 4.5 Parkering

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

Garasjelegget er med unntak for parkeringsplassene seksjonert som fellesareal.

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

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

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

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

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

#### *4.7 Ansvar for gatevarme/snøsmelteanlegg og Sameiets utkragninger*

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

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

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

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

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

### **5. VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER**

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

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

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

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

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

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

## **6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER**

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

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

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

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

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

#### 6.1 *Eierne av Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:*

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

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

6.2 *Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:*

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

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

6.3 *Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom Boligseksjonene:*

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

6.4 *Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonene*

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

### 6.5 Målbart forbruk

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

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

### 6.6 Særlige tiltak

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

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

### 6.7 Øvrige forhold – sameierbrøk

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

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

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

## **7. ANSVARET UTAD**

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

## **8. LOVBESTEMT PANTERETT**

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

## **9. ÅRSMØTET**

### *9.1 Berammelse og innkalling*

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

## 9.2 *Deltakere*

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

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

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

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

## 9.3 *Ledelse og protokoll*

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

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

## 9.4 *Stemmeberegning og flertallskrav*

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) omgjøring av fellesarealer til nye eierseksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,
- b) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere eierseksjoner fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis slike bomiljøtiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtektene,
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over eierseksjonen,
- c) Endring av punkt 4.3 om fordeling av fellesareal.

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

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

#### 9.5 *Ugildhet i årsmøter*

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

#### 9.6 *Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

## 10. **STYRET**

### 10.1 *Styrets oppgaver og myndighet*

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

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

## 10.2 Valg av styre

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

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

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

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

## 10.3 Styremøter

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

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

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

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

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

#### 10.4 *Ugildhet ved vedtak i styret*

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

#### 10.5 *Representasjon*

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

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

### **11. MINDRETALLSVERN**

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

### **12. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER**

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

### **13. REGNSKAP OG REVISJON**

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

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

### **14. MISLIGHOLD**

#### 14.1 *Pålegg om salg*

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

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

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

#### *14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*

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

### **15. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE**

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

### **16. KAMERAOVERVÅKING AV FELLESAREALER**

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

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

### **17. GENERELLE PLIKTER**

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

ooOoo

# Husordensregler

## Regler for boligseksjonene i Operagata sameie

### 1 INNLEDNING

- 1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- 1.4 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i leilighet.

### 2 FELLESAREAL

- 2.1 Det er forbudt å røyke på innvendige og utvendige fellesarealer, garasjen og utenfor hovedinnganger. Det er ikke tillatt kaste sigaretter utenfor balkonger.
- 2.2 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.3 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne i søppelrommet.
- 2.4 Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget.
- 2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.
- 2.6 Vask og reparasjoner av sykler, biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.
- 2.8 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
- 2.9 Matsøl ol. fra søppelposer ol. som tilgriser fellesarealer og heis må vaskes bort uten opphold.

### 3 LEILIGHETER

- 3.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 3.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
- 3.3 Fettfilter til avtrekksviften på kjøkkenet bør minimum vaskes 2 ganger pr. år.
- 3.4 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr. år.

## **4 BALKONGER**

- 4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende er ikke tillatt.
- 4.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.
- 4.3 Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.
- 4.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.
- 4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, foliering av glass eller lignende. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.
- 4.6 Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.

## **5 RO OG ORDEN**

- 5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
- 5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Dette gjelder også trapperom med heiser, bodarealer og garasjen. Det er best om områdene i bakhagen som er beregnet til lek og utfoldelse for barn blir benyttet.
- 5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.4 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid.
- 5.5 Beboerne plikter å verne om vegetasjon i felles utearealer.
- 5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

## **6 KRAV OM KILDESORTERING**

- 6.1 Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene:
- 6.2 For plastavfall brukes de blå posene og for matavfall benyttes de grønne posene fra Oslo kommune. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.

- 6.3 Holsholdningsavfall, plastemballasje og matavfall skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknote slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.
- 6.4 Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer og det er ønskelig at esker deles opp for tilpasning til container.
- 6.5 Glass- og metallemballasje skal kastes i egen container. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Sørenga minigjenbruksstasjon.
- 6.6 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

## 7 SKILT OG OPPSLAG

- 7.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.
- 7.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

## 8 BREDBÅND

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

## 9 BOD

- 9.1 Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens fellesareal.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

## 10 DYREHOLD

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

## **11 GARASJE**

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.
- 11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
- 11.3 Hensetting av løse gjenstander i garasjeanlegg inklusive privat p-plass er ikke tillatt.

## **12 TRYGGHET**

- 12.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 12.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til enhver tid er låst.
- 12.3 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller via hovedinngangsdører

## **13 MELDEPLIKT**

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Operagata Sameie

Organisasjonsnummer: 923173471

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kjetil Hogne Krutnes foreslås som møteleder.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Ajay Paul Singh er foreslått som protokollfører og Oddgeir Hovden som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrehonoraret for boligseksjonenes styremedlemmer på 205 000 kr.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Oddgeir Hovden

Følgende stilte til valg:

Oddgeir Hovden



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7964

Operagata Sameie

## Velkommen til årsmøte i Operagata Sameie

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Operagata Sameie

Sak 1

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges på årsmøte.

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges på årsmøte.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrehonoraret for boligseksjonenes styremedlemmer

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oddgeir Hovden
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no) eller per e-post.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Operagata Sameie

Sameiet består av 59 seksjoner.

Operagata Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923173471, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

207      458

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

Operagata Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Vi har nå lagt bak oss det femte driftsåret for Operagata sameie. Vedtakene fra sist årsmøte har blitt gjennomført. I starten av 2024 har næringsdelen av sameiet byttet leverandør til Newsec for drift og forvaltning for næringsdelen av sameiet, samt de felles tekniske anlegg som næringsdelen drifter på vegne av boligdelen av sameiet.

Representant fra Newsec ble valgt inn i styret på ekstraordinært årsmøte den 29. januar. Overgang fra tidligere leverandør har gått smidig. Ellers styret hatt fokus på å følge opp reklamasjoner og gjennomføre hensiktsmessige kontrollhandlinger før garantitiden løper

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

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### **Kommentar til budsjettavvik**

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

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

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 932 088.

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

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

### **Vedlikehold**

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

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

**Forsikring**

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

**Lån**

Operagata Sameie har ingen lån.

**Felleskostnader**

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024  
 Styret i Operagata Sameie

Kjetil Hogne Krutnes

Oddgeir Hovden

Gustav Aas  
 Rye

Tom Robert Sletta

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER****Bolig:**

Felleskostnader brøk	2 400 300
Felleskostnader likt	186 624
Garasje	84 000
Fiber	25 920

**Næring:**

Felleskostnader brøk	1 794 816
Felleskostnader likt	17 280
Parkering	12 000

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 520 940</b>
--------------------------------------	------------------

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Eierskiftegebyrer	12 430
Regnskapskorrigeringer	9
Nøkler	3 240
Skanska	25 000
Innbetaling av akkumulert underskudd fra næring	604 625

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>645 304</b>
----------------------------	----------------

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 495
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 495</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 195 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 507.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-688</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 039 919
Renovasjonsavgift	-241 951
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 281 870</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 938
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 024
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	598
Andre renteinntekter	43
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>47 603</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>570 008</b>
--------------------------------	----------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-100 806</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Eierskiftegebyrer	9 944
El-bil	47 455
Forsikring, restoppgjør etter skade på garasjeport	56 553
Uoppgjort fra Techem avregning	10 829
Statens vegvesen	59 887

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>184 668</b>
---	----------------

**NOTE: 14****ENERGI AVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 761 520
----------------------------------	------------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-3 761 520</b>
-----------------------	-------------------

**KOSTNADER**

Techem	43 558
Fjernvarme	2 125 006

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 168 564</b>
----------------------	------------------

<b>SUM ENERGI AVREGNING</b>	<b>-1 592 956</b>
-----------------------------	-------------------

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

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

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2311750. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller

om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i OPERAGATA SAMEIE

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til OPERAGATA SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Grunnlag for konklusjonen

---

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

## Annen informasjon

---

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 7964 Selskapsnavn: Operagata Sameie

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: \_\_\_\_\_

LPO Arkitekter AS  
Postboks 7033 Majorstuen  
0306 Oslo

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

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

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

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

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201507849			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Materialer - bolig mot gårdsrom	A700-007	04.04.2016	12/2
Materialer - bolig mot Operagata	A700-006	04.04.2016	12/4
K02 = Plan underetasje U2	A100-OU2	31.05.2016	15/15
Plan 2 Baldakiner	A100-002B	31.05.2016	15/17
Plan landskap (gårdsrom)	L_01	30.05.2016	15/21
Glassbaldakin (plan, snitt, detalj)	A700-004	31.05.2016	15/31
Snitt landskap (gårdsrom)	L_11	30.05.2016	15/32
Utsnitt hotellfasade	A700-001	31.05.2016	15/33

Materialoversikt fasade	A400-001	31.05.2016	15/45
Fasader - Omfang glass transparent	A600-004B	31.05.2016	15/46
Fasader - Omfang glass semiopak	A600-004C	31.05.2016	15/48
Fasader - Omfang glass opak	A600-004D	31.05.2016	15/49
Fasader - Omfang treplatekledning	A600-004E	31.05.2016	15/50
Fasader - Omfang antrasittzink	A600-004F	31.05.2016	15/51
Fasader - Omfang aluminium	A600-004G	31.05.2016	15/52
Pergola	L_520	31.05.2016	15/58
Spilevegg	L_510	31.05.2016	15/59
Situasjonsplan	D-02	11.08.2015	18/5
Snitt 11	A200-101	27.06.2016	18/10
Snitt 11- Landskap base	A200-101C	27.06.2016	18/15
Snitt 22- Landskap base	A200-102B	27.06.2016	18/16
Snitt 44 - Landskap base	A200-104B	27.06.2016	18/17
Beplanting - underlagsdybde gårdsrom	L_011	30.05.2016	18/27
K01 = Plan underetasje U1	A100-U10	04.04.2017	59/7
Avkjørselsplan - situasjonsplan	D-02	11.08.2015	75/3
Landskapsplan - takhage	L_02	08.09.2017	77/2
Avkjørselsplan og stigningsprofil	A750-001	22.09.2017	85/2
Avkjørselsplan - situasjonsplan - krysset Nylandsveien x Operagata	D-03	23.08.2017	87/2
Plan situasjon	A100-S00	06.12.2017	100/3
Snitt 2-2	A200-102	06.12.2017	100/5
Snitt 3-3	A200-103	06.12.2017	100/6
Snitt 4-4	A200-104	06.12.2017	100/7
Snitt 5-5	A200-105	06.12.2017	100/8
Fasade mot nord	A300-001	06.12.2017	100/9
Fasade mot vest	A300-002	06.12.2017	100/10
Fasade mot syd	A300-003	06.12.2017	100/11
Fasade mot øst	A300-004	06.12.2017	100/12
Areal grønne tak	A600-009	06.12.2017	100/13
Plan 2. etasje	A100-020 rev. D1	15.12.2017	103/9
Materialer fasade hotell	A700-008	31.01.2018	120/2
Plan 3. etasje	A100-030 rev. D1	13.03.2018	126/3
Plan 4. etasje	A100-040 rev. D1	13.03.2018	126/4
Plan 5. etasje	A100-050 rev.	13.03.2018	126/5

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

### Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

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

### Klagefristen er tre uker

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

Med vennlig hilsen

Arild Sundberg  
Setteetatsdirektør for  
Plan- og bygningsetaten


**Godkjent elektronisk**

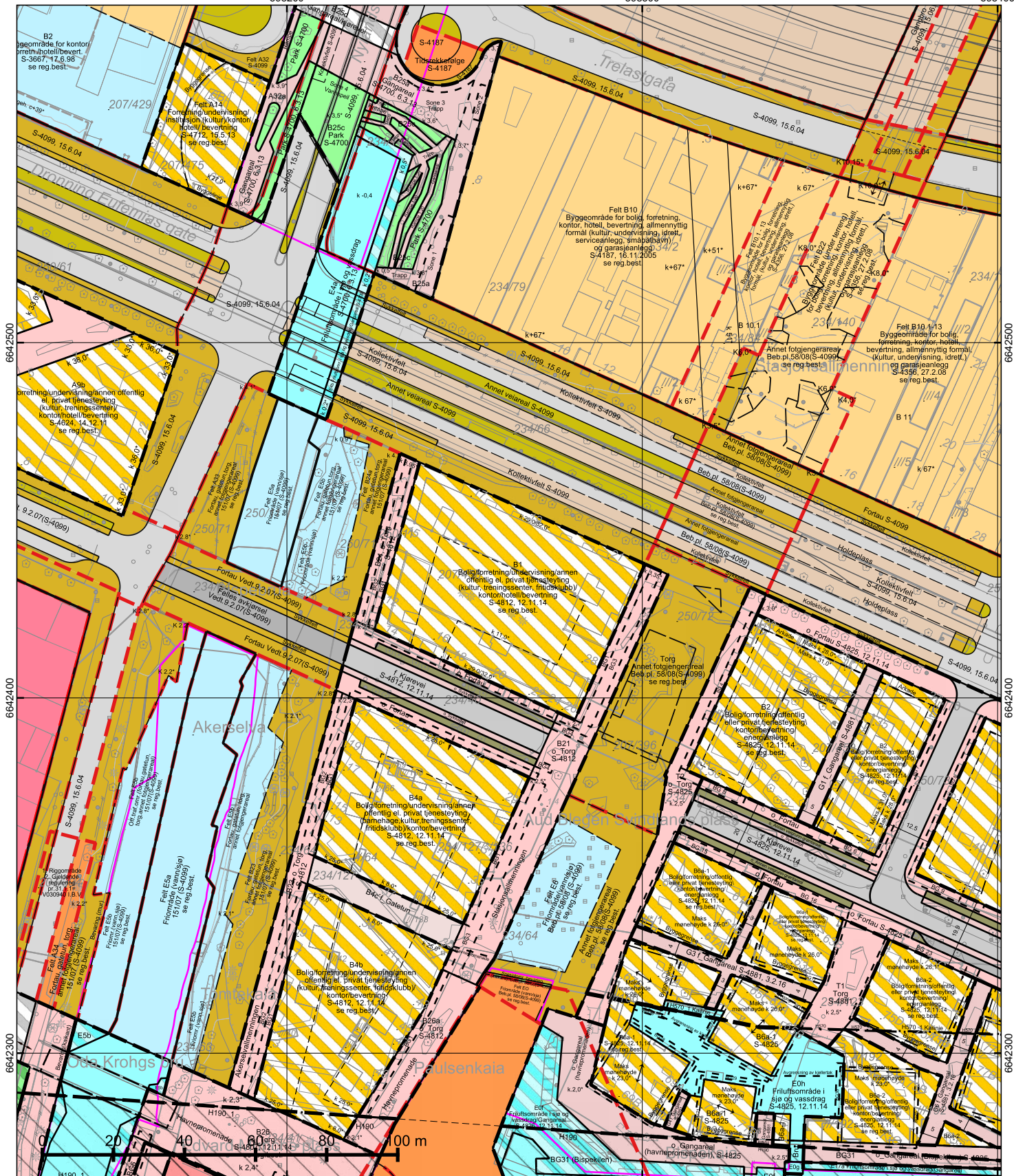
Kopi til: B1 Tomtebygga AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo  
Plan- og bygningsetaten,



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


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

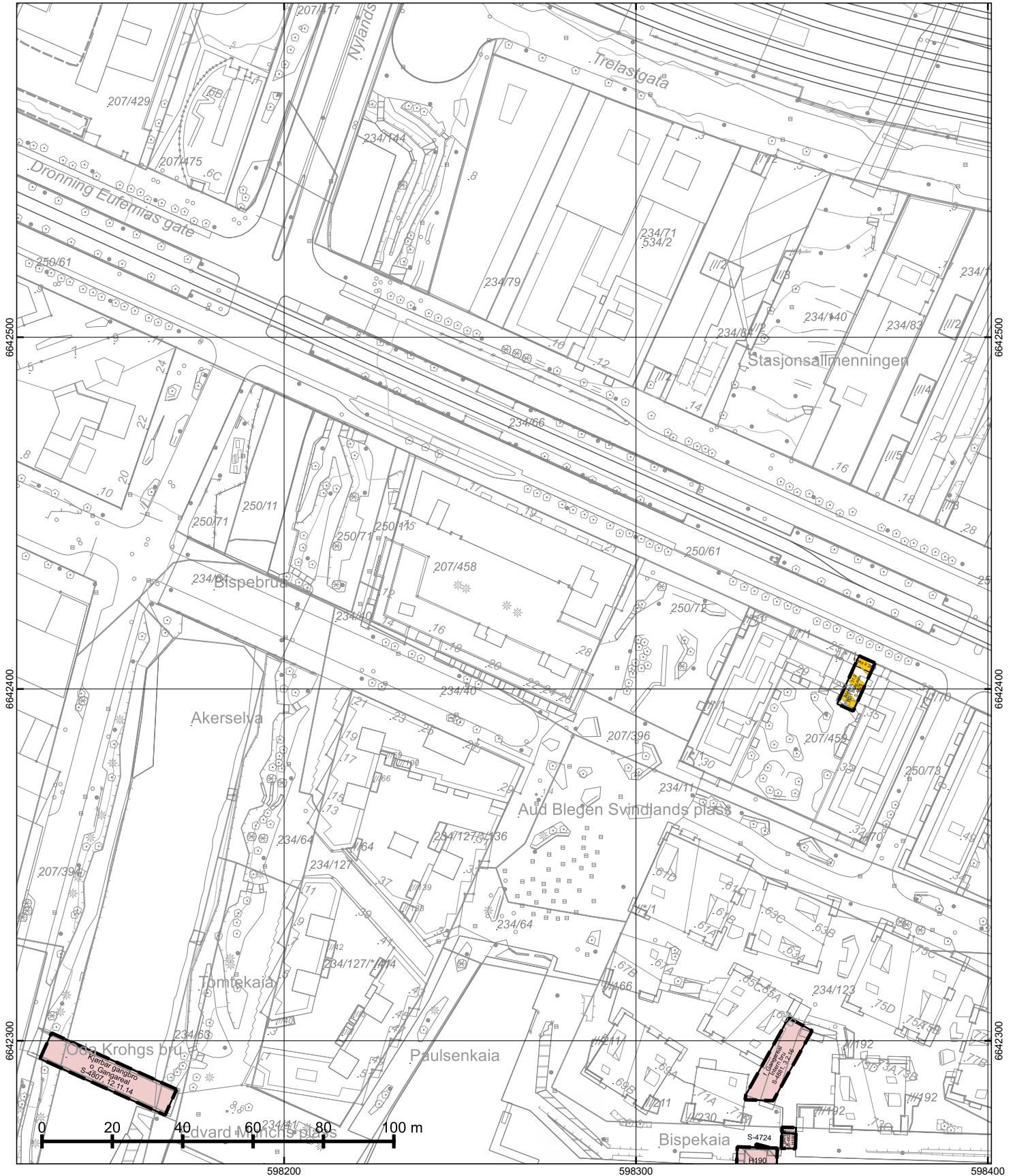
 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 30.04.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 157059/ 86531809</p> <p>Adresse: Operagata 16</p> <p>Gnr/Bnr: 207/458</p>	



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal se høyderefansen. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 30.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høyderefanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 157059/ 86531809</p> <p>Adresse: Operagata 16</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 207/458</p>		




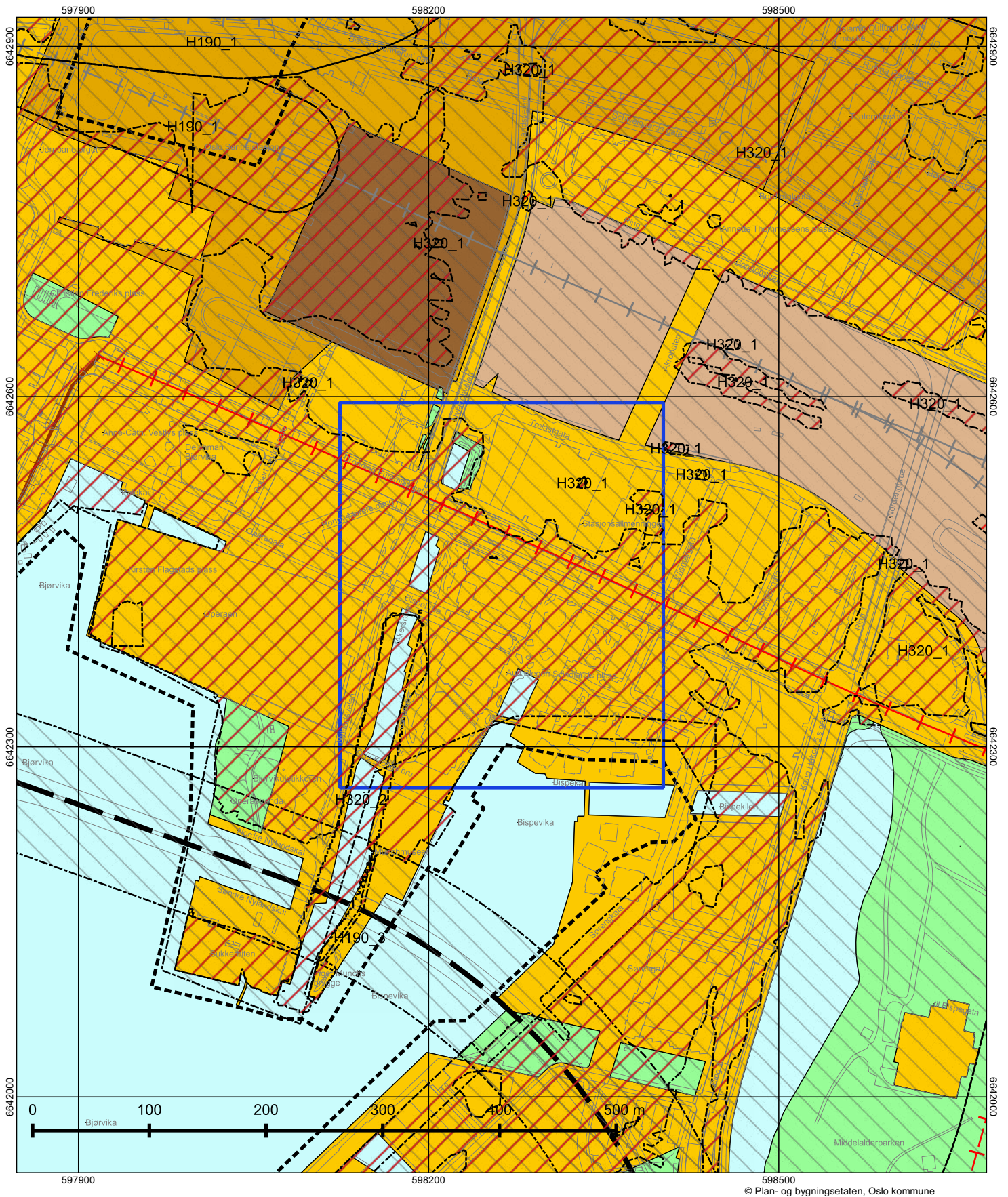
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 30.04.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 157059/ 86531809</p> <p>Adresse: Operagata 16</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 207/458</p>	<p>Kommentar:</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	121 - Forretning og kontor		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	141 - Forr./kontor/offentlig		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	311 - Annet veiareal		324 - Veigrunn under bru
	312 - Fortau		913 - Formålavgrensning
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		930 - Reguleringslinje
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Formålgrense
	316 - Gatetun/gågate		Foreløpig plan
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Piangrense (gammel lov)
	330 - Parkering/utfartsparkering		Piangrense (ny lov)
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		RpRegulertHøyde
	335 - Torg		Byggegrense
	450 - Småbåthavn		Bygningens avgrensning i beb. plan
	452 - Lek/opphold/sport		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Byggegrense
	1163 - Institusjon		Byggelinje
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Frisikttlinje
	2011 - Kjøreveg		Bru
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2013 - Torg		Inn-/utkjøring
	2014 - Gatetun		Avkjørsel
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Brukar
	2017 - Sykkelveg/-felt		Regulert møneretning
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	3900 - Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	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 bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157059/86531809

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), fremtidig		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

## Følg brev til leveranse

---

Ordrenummer: 208485  
Leveransetype: Ferdigattest  
Dokumentene er kontrollert: 04.05.2026  
Kontrollert av: CA  
Adresse: OPERAGATA 16  
Postadresse: 0194 OSLO  
Matrikkel: 0301-207/458

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208485  
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



**Tenk nytt**  
**— Bo godt!**