

Operagata 75A

| OSLO

Kr 7 190 000,-



Røisland & Co

— Velkommen til

Operagata 75A

Operagata 75A

| OSLO

Velkommen til Operagata 75A!

En moderne og arealeffektiv 2-roms leilighet fra 2020 med balkong, sentralt i Vannkunsten i Bjørvika.

Her bor du i et av Oslos nyeste og mest spennende områder, med servicetilbud, butikker og restauranter rett utenfor døren. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med plass til sittegruppe. Leiligheten har gjennomgående lys eikeparkett og et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer.

Høydepunkter:

- Leilighet fra 2020 med heisadkomst.
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.
- Moderne, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.
- To boder for god lagringsplass.
- Fellesrom og kajakkutleie i sameiet.

Velkommen til visning!

Prisantydning: 7 190 000 ,-

Fellesgjeld: 2 356 ,-

Totale omkostninger: 180 840 ,-

Estimert total pris inkl. omk.: 7 370 840 ,-

Felleskostnader pr. mnd: 3 437 ,-

Andel fellesforume: 652 ,-

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2020

BRA-i/BRA total: 47/53 m²

Etasje: 5

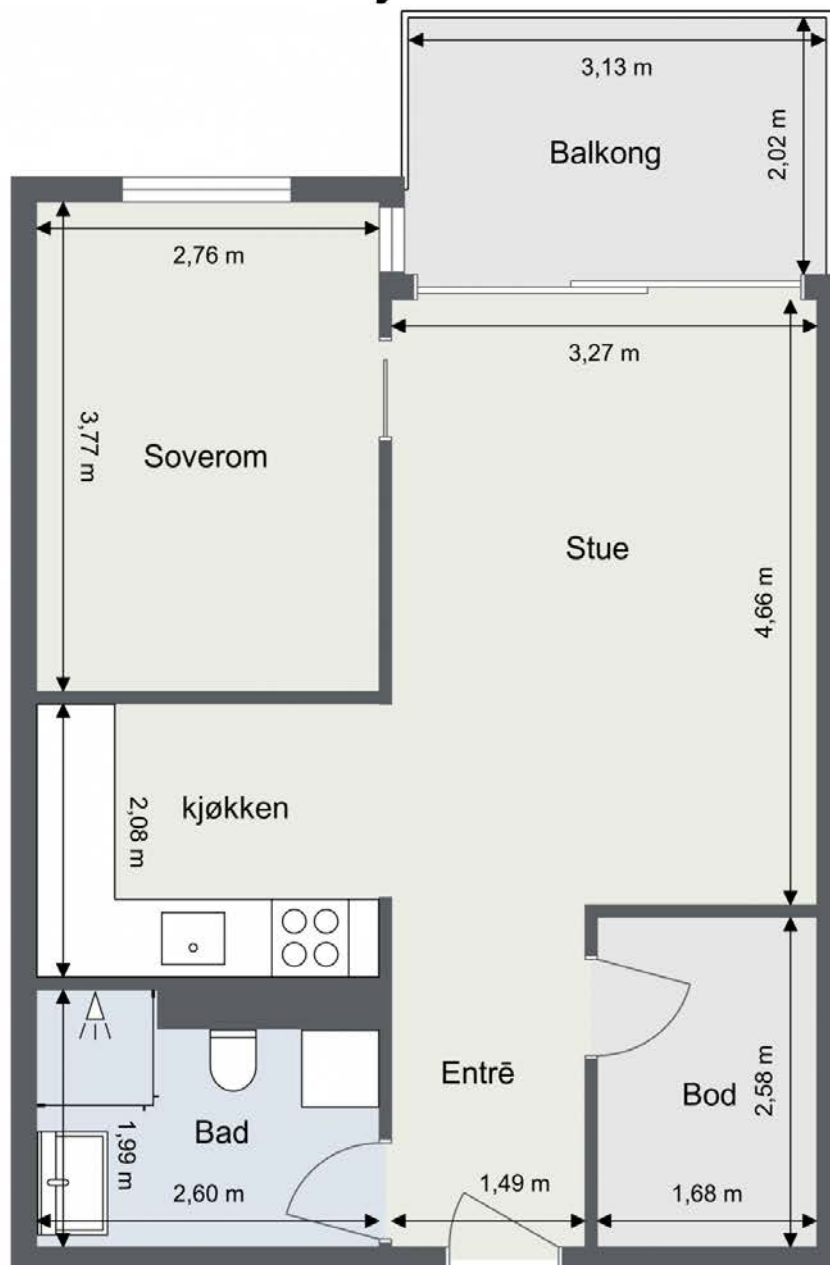
Antall rom: 2

Oppdragsnummer: 3-0117/26

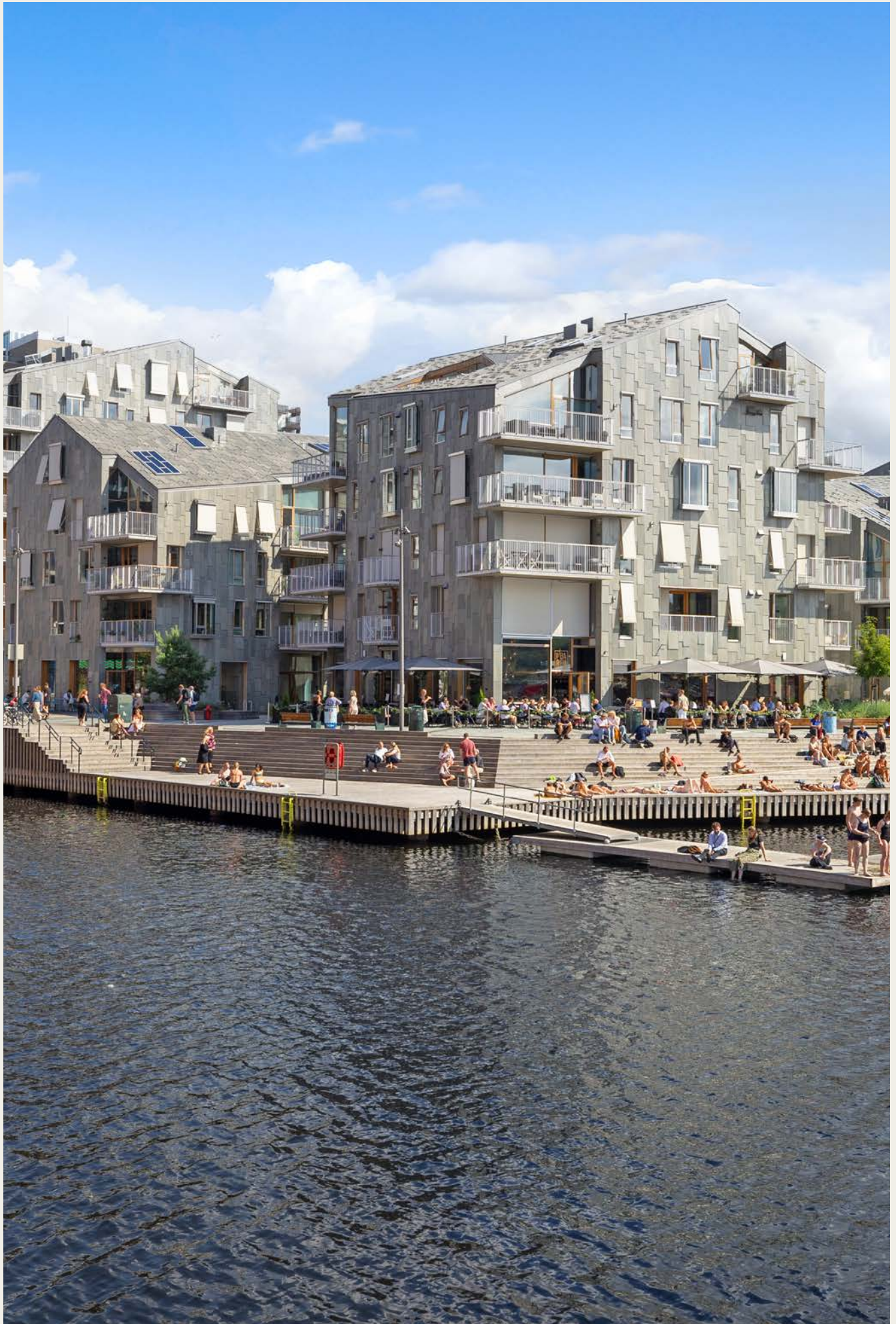
Ansvarlig megler: Anne Heidi Rødal

Operagata 75 A 5 etg

5 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.



Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Rødal

Ansvarlig megler:

E-post: anne@roislandco.no

Telefon: 48134527

Avdeling boligsalg

Orgnr: 994194410

Telefon: 21 04 32 32

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo

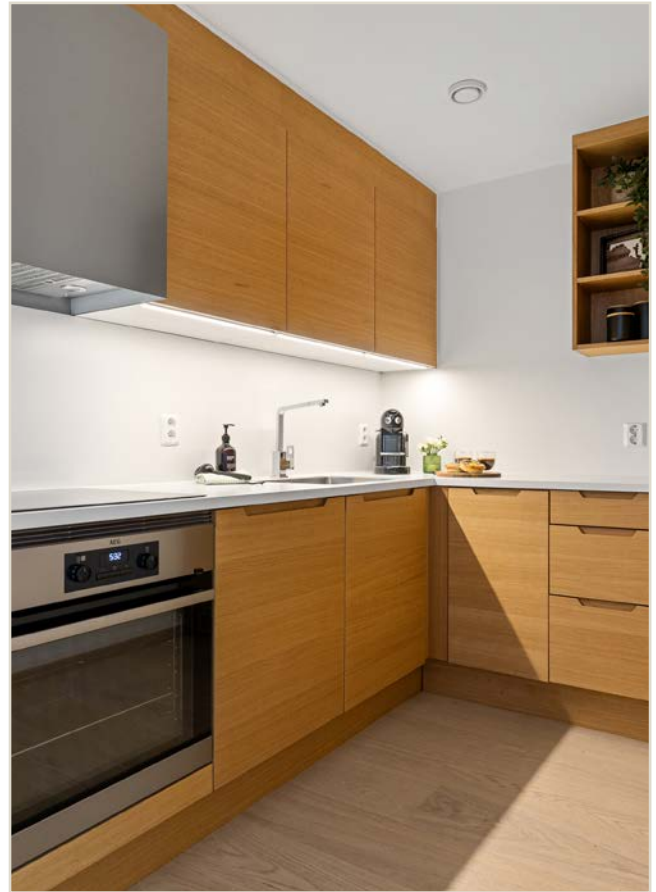


Kjøkkenet er utstyrt med blant annet induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.





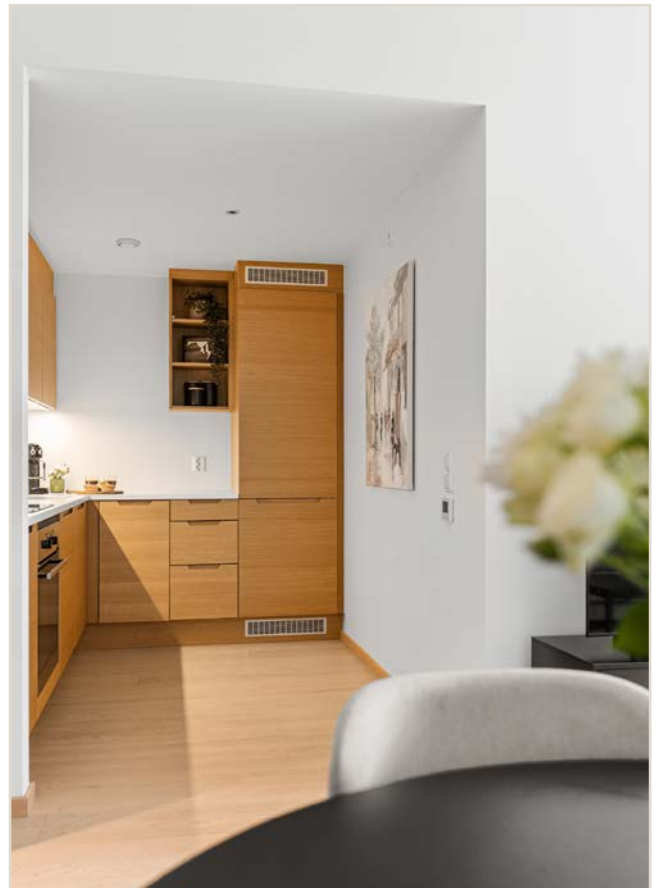
God oppbevaringsplass i gangen. Boligen varmes opp med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg.



Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer.



Kjøkkenet er utstyrt med blant annet induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.



Avtrekk fra kjøkkenet er koblet til bygningens balanserte ventilasjonsanlegg.



Fra stuen er det utgang til balkongen gjennom en skyvedør i tre med 3-lags glass.



Fra kjøkkenet har du oversikt over stue og spise plass.



Det er god plass til en egen spise plass i tilknytning til stuen.



Gjennomgående parkett og malte veggflater skaper en helhetlig og lys base.



Leiligheten har en åpen og sosial planløsning mellom kjøkken og stue.



Skyvedøren i tre visker ut skillet mellom inne- og uterom.



Soverom med plass til dobbeltseng og nattbord.



Romslig garderobeløsning på soverommet gir gode oppbevaringsmuligheter.



En dyp vinduskarm i tre skaper en hyggelig sitteplass på soverommet.



Bad fra byggeåret 2020 med dusjnisje med glassdører og vegghengt toalett.







Bjørvika er en levende bydel med sjøbad, kulturtilbud og grønne lunger.



Langs bryggekannten finner du et rikt utvalg av restauranter og servicetilbud.

Operagata 75A

— Alt du trenger å vite

Adresse

Operagata 75A, 0194 OSLO

Matrikkel

Gnr. 234, bnr. 123, snr. 99

Eier

Selger: Ann-Kristin Gudbrandsrud

Områdebeskrivelse

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Operagata i Bjørvika, etablert som et av Oslos mest moderne og levende fjordnære nabolag. Her bor du i umiddelbar nærhet til sjøen, bryggepromenaden og kanalene ved Bispekilen. Området rundt Oslobukta kjennetegnes av gjennomført samtidsarkitektur, hyggelige torg og et aktivt byrom med badebrygger og sitteplasser langs vannkanten. Kjente kulturinstitusjoner som Munchmuseet, Deichman hovedbibliotek og Den Norske Opera & Ballett ligger alle kun en kort spasertur unna boligen.

Nærområdet byr på et usedvanlig rikt utvalg av spisesteder, handel og hverdagsfasiliteter like utenfor inngangsdøren. I handlegatene og langs havnepromenaden finner du et stort mangfold av kaféer og restauranter, deriblant populære steder som Godt Brød, Los Tacos og Fiskeriet, samt hyggelige uteserveringer og spesialforretninger som blomsterbutikk og Norli. Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots på Meny Bjørvika eller Innom, og apotek ligger like i nærheten. For trening og rekreasjon finner du både SATS Bjørvika og Barry's i Barcode en kort gåtur unna, samt flotte turmuligheter langs sjøen mot Havnepromenaden og Sørenga.

Kollektivtilbudet fra eiendommen er blant landets beste, med Oslo Sentralstasjon og Oslo Bussterminal i behagelig gangavstand. Fra sentralstasjonen har du direkte tilgang til Flytoget, lokaltog, regiontog, samtlige T-banelinjer og et omfattende bussnettverk. I tillegg går det trikk og bybuss fra holdeplassene like ved i Dronning Eufemias gate og Bjørvika. Nærområdet er også godt tilrettelagt for familier, med barnehager som Strekkoden barnehage, Sørenga barnehage og Gamlebyen Urtehagen barnehage i gangavstand, samt Gamlebyen skole en kort gåtur unna. Her bor du med hele byens tilbud tilgjengelig like utenfor døren.

Tomt

Felles eiet tomt for sameiet. Eiendommen ligger sentralt til ved vannkanten i Oslo. Fellesarealene er opparbeidet med grøntbed, busker og trær, samt interne gangveier og gårdsrom med vannspeil. Deler av fellesarealet langs vannkanten er opparbeidet som havnepromenade og overdratt til Oslo kommune. Allmennheten har tinglyst rett til ferdsel gjennom deler av området (felt G3–G6), samt ferdsel og opphold på felt T1. Det kan bli etablert en velforening for eiendommene i området, og seksjonseierne vil da ha plikt og rett til medlemskap.

Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Areal og innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, soverom, bod og bad.

Balkong på 7 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6 m².

Standard

En gjennomført leilighet fra 2020 i 5. etasje, med balkong med adkomst via skyvedør fra stuen. Planløsningen samler entré, kjøkken, stue, soverom, bod og bad på ett plan, og boligen ble i 2026 oppgradert med ny belysning og nymalte flater. Vannbåren gulvvarme via fjernvarmeanlegg gir jevn varme gjennom hele leiligheten, og balansert ventilasjon er installert i alle rom.

Entré:

Dørene åpner inn til en entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Garderobeløsningen langs veggene gir rom for hengeplass og skuffer, praktisk organisert for daglig bruk. Herfra leder gangen videre inn til kjøkkenet og stuen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en L-formet innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarene består av kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt oppvaskkum i stål. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Avtrekk skjer via det balanserte anlegget. Kjøkkenet åpner mot stuen, og spiseplassen mellom de to rommene gir plass til et rundt bord med stoler.

Stue:

Stuen har god takhøyde og store vindusflater mot balkongen. Skyvedøren i malt tre med 3-lags glass slipper inn dagslys og gir direkte utgang til balkongen. Rommet har plass til sofagruppe og spisebord, og planløsningen gjør at kjøkkenet og stuen henger naturlig sammen.

Balkong:

Balkongen på 7 m² nås via skyvedøren fra stuen og har tretremmer og stolperekverk. Det er plass til en liten sofagruppe, og utsikten går mot indre gårdsrom og kanalområdet i Bjørvika.

Soverom:

Soverommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Vinduet har en bred karm som fungerer som en naturlig sittebenk, og trevindusrammen i tre gir rommet et varmt preg. Rommet er stille og skjermet fra de øvrige oppholdsrommene.

Bad:

Badet er fra byggeåret og innredet med dusjnische med direkte vannføring til gulv og glassdører i hjørneløsning, vegghengt toalett, servant med underskap og nedfelt servant, samt speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har membransystem og balansert ventilasjon.

Overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Betong i etasjeskiller og bærende konstruksjoner.

Lagring:

Innvendig bod i leiligheten. Det medfølger ekstern bod i kjeller på ca. 6 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsopgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

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.

Bebyggelse

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.08.2026.

Bygning:

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 2020. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vinduer:

Vinduene er av tre og beslått med aluminium, med 3-lags glass.

Dører:

Ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Innvendige dører er formpressede innerdører.

Balkong/terrasse:

Balkong med tretremmer og stolperekverk. Terrasse- og balkongareal (TBA) er 7 m².

VVS-installasjoner:

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det er sentral varmtvannsberedning.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon. Våtrommet har balansert ventilasjon. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske detaljer:

Det er fjernvarmeanlegg. Vannbårenvarme med sirkulasjonvann. Sentralt brannvarslingsanlegg og slukkerutstyr.

Elektrisk anlegg:

Det er ikke vært tilsyn i boligen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Noe mer slitasje på overflater på tretremmer, oppgradering er påregnelig.

- Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fuktttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for

skjulte fuktskader og muggvekst. Badet er bygget nytt, og den felles dokumentasjonen forteller ikke hvordan dette badet er bygget.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet og dusjonen grenser mot naboelighet, og ikke mulig å kontrollere. Hulltakning utenfor våtsone kan være misvisende. Fuktsøk i dusjnone er utført, ingen fuktgang registrert der.

Oppstillingen 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 ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i kjelleren som er organisert som tilleggsdeler til de enkelte boligseksjonene. Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene dekkes av de respektive p-plass-eierne, og overdragelse er kun tillatt til andre

seksjonseiere i sameiet. Garasjeanlegget inneholder 43 faste plasser og 3 faste plasser for korttidsparkering. Det er inngått avtale om levering av ladere for el-biler, og eiere uten lader kan søke styret om montering. Garasjeleien økte til kr 345/mnd per plass fra 01.01.2023.

Oppvarming

Fjernvarme. Vannbåren varme med sirkulasjonsvann.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Eiendommens utgifter

Kommunale avgifter og bredbånd (internett).

Månedlige fellesutgifter på kr 3 437,- består av:

- Fellesutgifter drift: kr 2 408,-
- Akonto fjernvarme og varmtvann (Techem): kr 684,-
- Internett (bredbånd): kr 169,-
- Avdrag felleslån: kr 165,-
- Renter felleslån: kr 11,-

Sameiet avregner varme, varmtvann og fjernkjøling basert på faktiske målinger fra Techem.

Seksjonseiere betaler et månedlig a-kontobeløp (for tiden kr 684,-) som avregnes i faste terminer basert på faktisk forbruk.

I løpet av 2026 planlegges det montering av nye, krypterte kaldtvannsmålere fra Techem i alle leiligheter til en fastpris på kr 1 990,- inkl. mva. per seksjon, som vil bli fakturert av Klare Finans sammen med fellesutgiftene.

Sameiets felleslån har siste termin 19.09.2027, og etter dette vil lånets andel fellesgjeld og tilhørende månedlige rente- og avdragsytelser bortfalle.

Eiere av parkeringsplasser dekker selv felleskostnader knyttet til parkeringskjelleren og felles adkomstrampe.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Det antas et årlig forbruk på ca. 2 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

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.

Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Seksjonseierne i Vannkunsten Eierseksjonssameie har plikt og rett til å være medlem av et vel som kan bli etablert i Bispevika/Bjørvika. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Medlemmene er pliktig å godta vedtekter som utarbeides for velforeningen, og den enkelte eiendom/sameie er pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i velforeningen. Inntil velforeningen er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden kan forvaltes av velforeningen mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 4-1 over. Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra velforeningen.

Informasjon om sameiet

Sameiets navn er Vannkunsten Eierseksjonssameie;; org.nr. 924959134.

Sameiets forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Lånebetingelser fellesgjeld:

«Sameiet har følgende lån:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 15161093782

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 16.08.2026: kr 838 544,-

Andel av saldo: kr 2 356,-

Innfrielsesdato: 19.09.2027

Type Rente: Flytende

Rente: 6,65 %

Merknad: Vedlikehold og oppgradering av målerstruktur for energi samt utskiftning av vann-/energimålere.

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: Renhold av fellesarealer utføres av innleid personale. Feilsortering eller dumping av avfall kan medføre at den enkelte seksjonseier belastes for ekstra kostnader. I 2026 ble det foreslått at ansvaret for vedlikehold av eikepanel på takterrassene til de 17 toppleilighetene tilbakeføres til de respektive eierne, fra å tidligere ha vært et fellesansvar.

Regnskap / budsjett: Årsresultatet for 2025 viste et underskudd på kr 700 636,-. Ifølge årsberetningen skyldes dette kostbart vedlikehold av utvendig eik og oppgradering av målerstruktur, som ble finansiert med et låneopptak på 1,4 millioner kroner.

Arbeidskapitalen per 31.12.2025 var negativ med kr 48 303,-, og egenkapitalen var negativ med kr 1 125 306,-. Budsjettet for 2026 opererer med et overskudd på kr 1 255 056,-. Megler har tilgang til regnskap og budsjett, som kan fås ved henvendelse.

Sameiets felleslån har siste termin 19. september 2027. Etter dette vil lånets andel av fellesgjeld og tilhørende kostnader bortfalle. I løpet av 2026 er det planlagt montering av nye kaldtvannsmålere til en kostnad på kr 1 990,- per seksjon, som faktureres den enkelte eier.

Sikringsordning fellesgjeld: De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiets forsikringsselskap er IF Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP2687487.

Regulering

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg) innenfor feltene B6a-1 og B6a-2, og et delareal er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag (feltnavn E0g og E0h), i detaljregulering S-4825

«Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Nord i Bjørvikaplanen. Felt B2, B3, B6a og B7.», vedtatt 12.11.2014.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering S-4881 «Detaljregulering med reg.best. for Bispevika Nord-området i Bjørvika, som omreguleres til gangareal, torg og gangbro.», vedtatt 03.02.2016. I denne planen er delarealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (torg og gangareal).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17 «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen omfattes av «Kommuneplanen 2015–2030 – Oslo mot 2030» (plan-ID 262), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til utviklingsområde i indre by. Gjeldende reguleringsplaner har forrang foran kommuneplanen ved eventuell motstrid.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

– Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse). For siktakse mellom Oslo Torg og Akershus festning som angitt med hensynssone på plankartet skal det ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at siktsektoren ivaretas. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen. I sikringssone som vist på plankart tillates ikke vegetasjon over kote 18.0.

– Hensynssone H570__1: Bevaring av kulturmiljø (kailinje). Eksisterende, historiske kailinje for Bispekaia skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6a-1 og B6a-2 samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet.

– Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om

kulturminner (middelaldergrunn). Innenfor hensynssone H730 gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag og skipsfunn. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse.

- Hensynssone H320_1: Faresone flom/stormflo. Dette er en overordnet faresone fra kommuneplanen. Detaljreguleringen S-4825 fastsetter at all bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrenging av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om tiltak dokumenteres at det kan iverksettes lokale tiltak for sikring opp til kote +2,6 ved varsel om ekstremflo.

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:

2015/924824-1/200 07.10.2015 BEST. OM
ADKOMSTRETT
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G3 - G6
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 123

2015/924824-2/200 07.10.2015 BEST. OM
ADKOMSTRETT
Allmenheten har rett til ferdsel og opphold på felt T1
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 123

2020/2127861-1/200 19.02.2020 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 99
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/19244

2020/3228471-1/200 26.10.2020 RESEKSJONERING
SNR: 99
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 47/19244
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

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.

Ifølge sameiets vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie som ledd i næringsvirksomhet.

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 bygningssakkyndig 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 oppfylling 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. 179 750 (Forutsatt salgssum: Kr. 7 190 000,00)
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-
- 3: Tinglysningsgebyr pant og pantattest: Kr. 545,-

Totale omkostninger: Kr.180 840 ,-

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 opptrer 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og ordinær Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring 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 uoppfordret 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 utenugrunnet 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 eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til provisjon med 0,90 % av salgssummen. Provisjonen er beregnet til kr 64 710,- basert på prisantydning.

Følgende vederlag er avtalt:

Tilrettelegging: kr 14 900,-

Markedspakke BTS: kr 20 000,-

Visning pr stk: (to stk inkl + fellesvisninger inkl) kr 2 900,-

Oppgjørshonorar: kr 8 125,-

Overtagelse: kr 2 500,-

Inneståelse- og utleggshonorar: kr 2 500,-

Innhenting utskrifter grunnbok og kontroll heftelser: kr 762,-

Følgende utlegg er avtalt:

Meglerpakke stor USBL: kr 4 704,-

Foto dagtid: kr 4 600,-

Tinglysingsgebyr pantdok m/sikring: kr 545,-

Følgende andre utgifter er avtalt:

Eierskifte forretningsfører: kr 6 725,-

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på vederlag for utført arbeid begrenset oppad til kr 19 900,-. I tillegg må selger dekke avtalte utlegg og andre utgifter. Se oppdragsavtalen for fullstendig oversikt.

Vedlegg salgsoppgave

Nabolagsprofil

Vedtekter Protokoll ordinært årsmøte Vannkunsten

Eierseksjonssameie

Areal til Oslo kommune

Innkalling ordinært årsmøte Vannkunsten Vedtekter Vannkunsten

Innkalling ordinært årsmøte Vannkunsten

Egenerklæring

Reguleringskart A3

Tilstandsrapport

Salgsoppgavedato

23.08.2026

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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

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.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Nabolagsprofil

Operagata 75A - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørvika	3 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.3 km	
Bjørvika	4 min
Linje 13, 19	
0.3 km	
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	
0.6 km	
Oslo S/Bussterminal	8 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	
0.6 km	
Grønland	12 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	
1 km	

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	11 min
319 elever, 22 klasser	
0.9 km	
Vahl skole (1-7 kl.)	19 min
203 elever, 13 klasser	
1.5 km	
Tøyen skole (1-7 kl.)	20 min
342 elever, 19 klasser	
1.6 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	20 min
617 elever, 44 klasser	
1.6 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min
431 elever, 30 klasser	
2.2 km	
Heltberg gymnas	17 min
160 elever, 7 klasser	
1.3 km	
Hersleb videregående skole	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

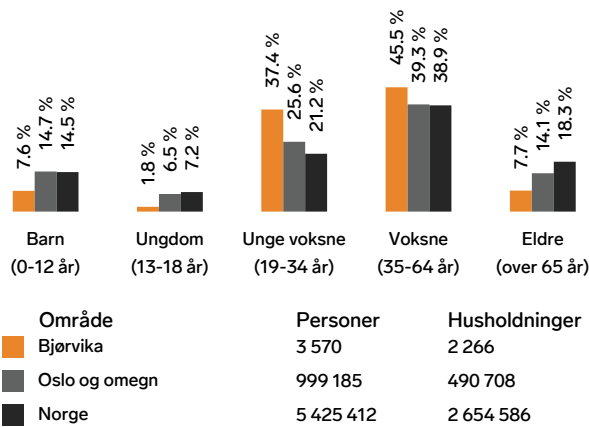
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strekken barnehage (1-5 år)	4 min
51 barn	
0.3 km	
Gamlebyen Urtehaven barnehager (1-6 ...	8 min
66 barn	
0.6 km	
Sørenga barnehage (0-5 år)	10 min
124 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Meny Bjørvika	3 min
Innom Bjørvika	3 min



Primære transportmidler

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

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 92/100

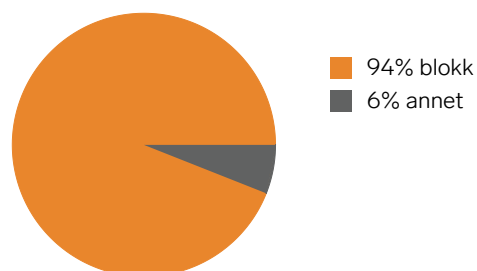
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Gamlebyen skole
Ballspill 9 min 
0.7 km
-  Ruinparken balløkke
Ballspill 11 min 
0.8 km
-  SATS Bjørvika 4 min 
-  Barry's Barcode 4 min 

Boligmasse



«Moderne og tidsriktige omgivelser, lukkede parkeringsanlegg, veldig bra miljø og bedre blir det:-)»

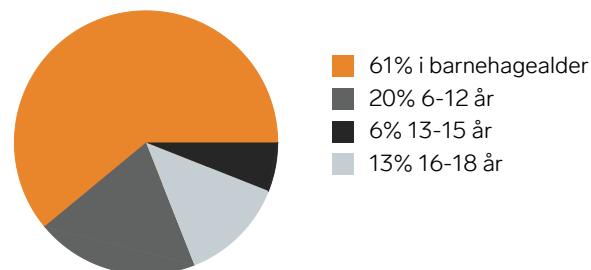
Sitat fra en lokalkjent



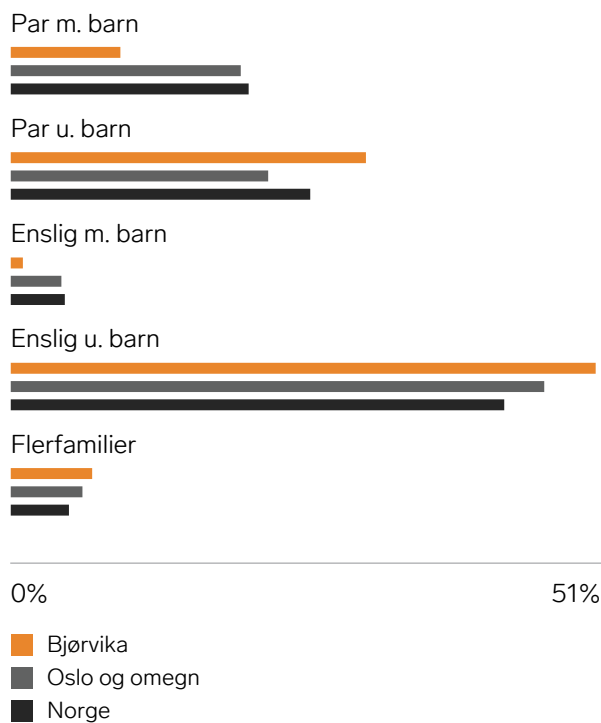
Varer/Tjenester

-  Barcode 4 min 
-  Ditt Apotek Opera 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

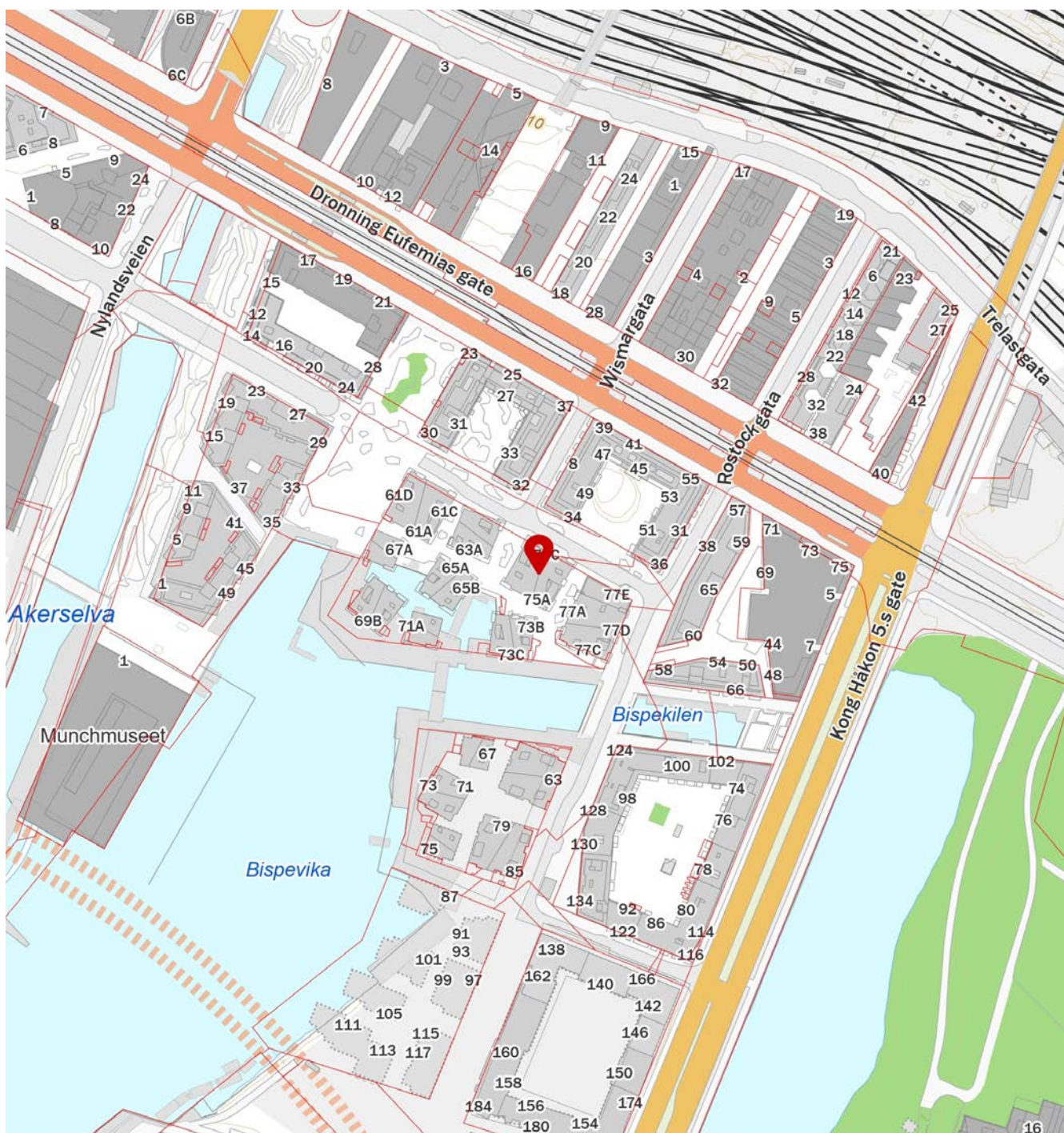


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

📍 Operagata 75 A, 0194 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 123, snr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 11484-2289

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VQ1925

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 2020.
Boligen ble modernisert i 2025 med montering av noe belysning.

Leiligheten ligger i bygningens 5. etasje og inneholder:
entré, gang, kjøkken, stue med utgang til balkong, soverom, bod
og bad.

Adkomst til balkong fra stuen.

Det medfølger bod i kjeller.

Boligen fremstår i god generell teknisk tilstand, noe som er
forventelig med tanke på bygningens alder. Det er registrert lite
vedlikeholds- eller oppgraderingsbehov, og de aller fleste
bygningdeler er gitt gode vurderinger.

Bygningen er oppført i 2020 og oppfyller moderne krav til
bygningsteknisk utførelse, isolasjonsevne og energieffektivitet.
Tekniske installasjoner og bygningdeler har lav alder, og det er
generelt liten slitasje eller alderssvekkelse på utstyret.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningdelen 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: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er av tre og beslått med
aluminium, med 3-lags glass.
Ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i
malt tre med 3-lags glass.
Balkong med tretremmer og stolperekverk.
Noe mer slitasje på overflater på tretremmer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er parkett.
Veggene er kledd med malte plater.
Nyere malt i 2025
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Innvendige dører er formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeåret, innredet med dusjnise,
direkte vannføring til gulv, vegghengt glassdør,
vegghengt WC, servant med underskap og speil og belysning.
Det er levert felles dokumentasjon i boligmappe.
Ingen spesifikt på dette badet.
Bad med dusjnise med direkte vannføring til gulv.
Bad med membransystem. Ikke dokumentasjon på utførelse.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant,
veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne
og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter,
benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr som kjøl/frysenskap,
oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn,
oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er av plast (rør-i-rør)
og er besiktiget i rørskap.
Det er balansert ventilasjon.
Det er fjernvarmeanlegg.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Vannbårenvarme med sirkulasjonvann.
Sentralt brannvarslingsanlegg og slukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

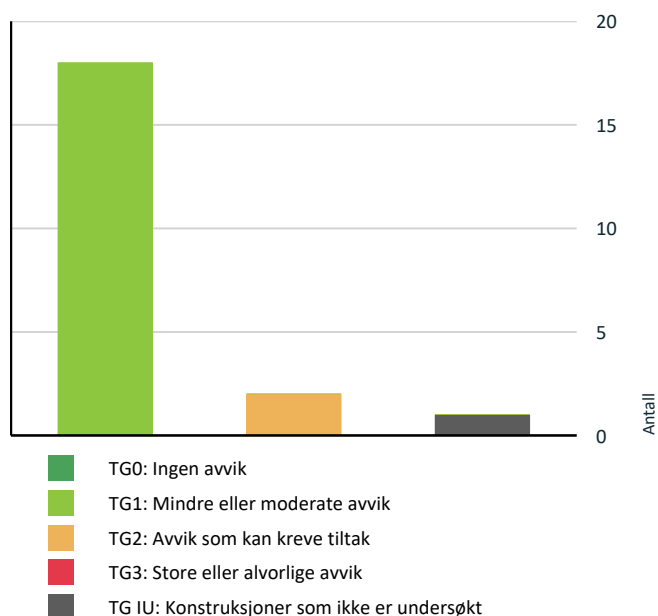
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Montert noe belysning i boligen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og beslått med aluminium, med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med tretremmer og stolperekverk.
Noe mer slitasje på overflater på tretremmer.

Vurdering av avvik:

- Noe mer slitasje på overflater på tretremmer, oppgradering er påregnelig.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater.
Nyere malt i 2025

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, innredet med dusjnisje, direkte vannføring til gulv, vegghengt glassdører, vegghengt WC, servant med underskap og speil og belysning.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er levert felles dokumentasjon i boligmappa. Ingen spesifikt på dette badet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Badet er bygget nytt, og den felles dokumentasjonen forteller ikke hvordan dette badet er bygget.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Bad med dusjnisje med direkte vannføring til gulv.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Bad med membransystem. Ikke dokumentasjon på utførelse.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet og dusjsonen grenser mot naboileilighet, og ikke mulig å kontrollere.
Hulltakning utenfor våtsone kan være misvisende.

Fuktsøk i dusjnone er utført, ingen fuktgang registrert der.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

5. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbårenvarme med sirkulasjonvann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er ikke vært tilsyn i boligen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sentralt brannvarslingsanlegg og slukkerutstyr.

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

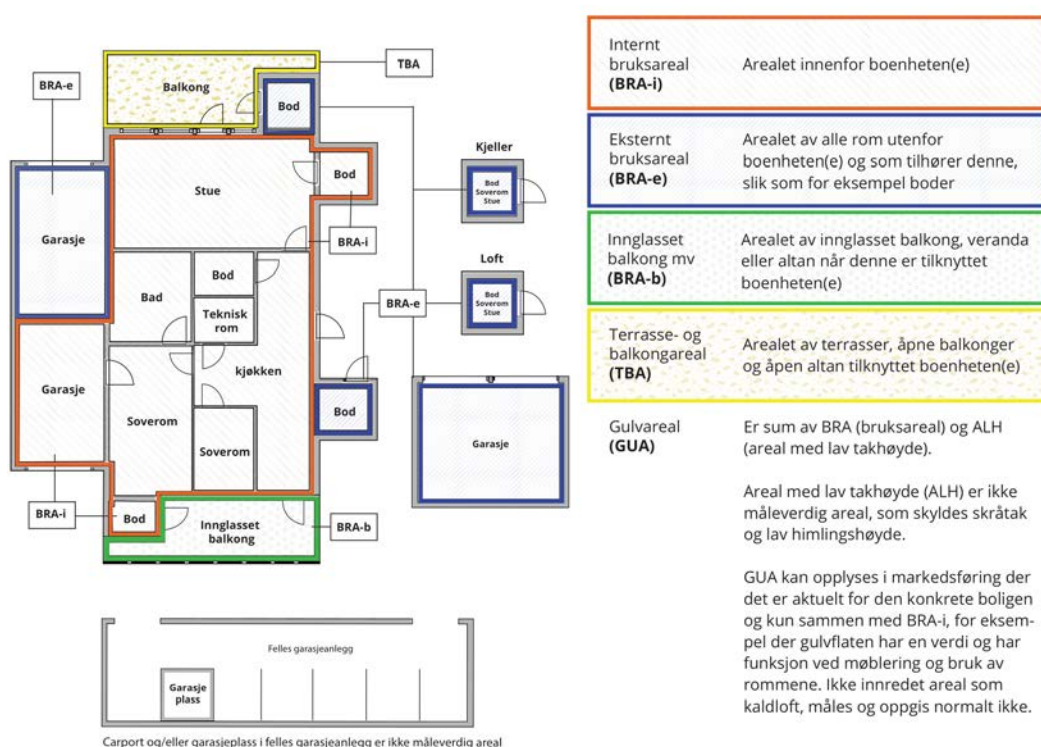
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	47			47	7
Kjeller		6		6	
SUM	47	6			7
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue med utgang til balkong, soverom, bod, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert belysning og malte flater.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Thomas B. Vogt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	123		99	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Operagata 75 A

Hjemmelshaver

Gudbrandsrud Ann-Kristin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Generell dokumentasjon		Når boligen var ny, så ble det produsert generell dokumentasjon for prosjektet. Denne er forevist. Den inneholder ikke spesifikt på dette badet, kjøkken, overflater etc.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	
2	23.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Røisland & Co Eiendomsmegling AS	
Oppdragsnr.	
3-0117/26	
Selger 1 navn	
Ann-Kristin Gudbrandsrud	
Gateadresse	
Operagata 75A	
Poststed	Postnr
OSLO	0194
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring NUF
Polise/avtalenr.	SP2687487

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

28 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Ann Kristin Gudbrandsrud	e4c77012219f347e7fd5f63 da9ef47811b3900c4	17.08.2026 06:38:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0117/26

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 16.08.26 Side 1 av 2

Vannkunsten Eierseksjonssameie	Vår ref.: 1679/99	Fødselsdato eier: 08.10.1965
Operagata 75 A	Type: Boligsameie	
0194 OSLO	Eiere: Ann-Kristin Gudbrandsrud	
Organisasjonsnr: 924 959 134	Seksjonsnr: 99	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 437

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	165
	Felleskostnader	2 408
	Renter felleslån	11
Tilleggsytelser:	Internett	169
Måler:	1679 Techem avregner - Varme: Akonto varme og varmtvann (16791 - 99)	684

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 356	Gjeld siste årsoppg.: 3 469
Klient ajourf. lån:	838 544,04	Klient gj. s. årsoppg.: 1 234 759

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161093782, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.08.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 16.08.2026: 838 544

Andel av saldo: 2 356

Første termin/første avdrag: 19.10.2025 (siste termin 19.09.2027)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Roar Viken

Adresse: Larviksgata 1

Postnr/-sted: 0468 OSLO

Telefon: Mob.: 41651965

E-post: sameietvannkunsten@gmail.com

Webseite: www.sameietvannkunsten.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.08.2026

Utestående saldo:	0
Felleskostnader:	0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	3 469	Andre inntekter:	38
Annen formue:	652	Utgifter:	142	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 99	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020
Gårds/bruksnr:	234/123 - seksjon:99

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 16.08.26 Side 2 av 2

Vannkunsten Eierseksjonssameie	Vår ref.:	1679/99	Fødselsdato eier:	08.10.1965
Operagata 75 A	Type:	Boligsameie		
0194 OSLO	Eiere:	Ann-Kristin Gudbrandsrud		
Organisasjonsnr: 924 959 134				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP2687487

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.12.2020	Første innflytting:	11.12.2020	SSBnr:	H0504
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Hus 3		

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Fortum leverer fjernvarme som oppvarmingskilde i gården.

Fra 01.01.2023:

Bolig: Felleskostnader drift øker 18,2 %, a-konto holdes uendret (utgjør tilsammen en økning på 12,5%).

Garasjeleie øker fra kr 300/mnd/plass til kr 345/mnd/plass.

Nøkler bestilles hos Bjørvika Servicesenter og skjema for dette finnes på hjemmesiden www.sameietvannkunsten.no

Sameiet har egen nettside: sameietvannkunsten.no

NextGentel er Sameiets leverandør av bredbåndtjenester. Sameiet har inngått ny avtale med NextGentel fra 1.1.22 for levering av bredbånd/internett der alle får fiber 1000/1000 inkludert i felleskostnadene, mens beboerne selv velger TV utenom (om TV ta kontakt med Nextgentel.no eller 21 49 55 89).

Sameiet har avtale med Bjørvika servicesenter(USBL) om levering av vaktmestertjenester.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

for

Vannkunsten Eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist endret i ordinært årsmøte 2025.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Vannkunsten Eierseksjonssameie ("**Sameiet**").

Vannkunsten Eierseksjonssameie består av 215 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 123 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2-1 Generelt

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheter (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheter, er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenheter og fellesarealer kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan etablere uteservering på kommunal/statlig grunn tilstøtende til Sameiets eiendom etter avtale med eier av den kommunale/statlige grunnen.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av Sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

Reseksjonering gjennom oppdeling eller sammenslåing av næringsseksjonene til flere/færre seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom eller samles på de(n) nye næringsseksjonen(e). Samlet eierbrøk og stemmetall for ny(e) seksjon(er) skal svare til eierbrøken for opprinnelig(e) seksjon(er) før deling/sammenslåing. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og evt. vedtektsendring.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

På seksjoneringsstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For Sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger

og andre bygningsdeler er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene. For Sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av Sameiet, og skal innad i Sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utragende deler av bygget. Dette innebærer at utragende balkonger og andre bygningsdeler skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel. Andre utragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant. De utragende bygningsdelene inngår i beregningen av eierbrøken der dette er relevant.

2-2 Fellesarealer

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødigg eller urimelig hindres.

Boligseksjonene har evigvarende og eksklusiv bruksrett til fellesarealer markert med rosa farge på plantegninger inntatt som vedlegg 1 til disse vedtektene. Næringsseksjonene har evigvarende og eksklusiv bruksrett til fellesarealer markert med gul farge på vedlegg 1 til disse vedtektene.

Det skal etableres kajakkstativer som fastmonteres på Sameiets fasade utendørs. Kajakstativene skal være til eksklusiv bruk for boligseksjonene. Fordeling av plass på kajakstativene fastsettes av styret.

Del av Sameiets fellesareal beliggende langs vannkanten skal opparbeides til gangareal/havnepromenade for allmennheten for deretter å overdras vederlagsfritt til Oslo kommune. Arealet er illustrert på tegning inntatt som vedlegg 2 til disse vedtekter. Vedlegg 2 er en foreløpig skisse, og arealet kan endres noe i forbindelse med endelig fradeling/arealoverføring til kommunen. Styret i Sameiet og samtlige seksjonseiere har plikt til å medvirke til overdragelse, overskjøting og fradeling/arealoverføring av arealet til Oslo kommune. Formell overdragelse til Oslo kommune vil finne sted først når Oslo kommune er klare til å overta arealet som en del av den ferdigstilte havnepromenaden, og tidspunktet for dette er ikke avklart på seksjoneringstidspunktet. Deler av arealet er planlagt benyttet til uteservering for næringsseksjonene etter nærmere avtale med Oslo kommune, og frem til arealet er endelig overdratt/overskjøttet til Oslo kommune, skal næringsseksjonene ha eksklusiv bruksrett til arealet. Dersom arealet som overdras til Oslo kommune blir mindre enn forutsatt, skal areal som grenser til næringsseksjonenes utendørs tilleggsdeler og som er i bruk/er planlagt til bruk for uteservering, fortsette å være til eksklusiv bruk for næringsseksjonene. Arealet kan også legges til næringsseksjonenes utendørs tilleggsdeler ved reseksjonering. Styret i Sameiet og øvrige sameiere plikter å samtykke og medvirke til slik reseksjonering. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra næringsseksjonene og Oslo kommune.

Allmennheten har rett til ferdsel gjennom felt G3 – G6 på Sameiets eiendom. Allmennheten har også rett til ferdsel og opphold på felt T1 på Sameiets eiendom. Allmenhetens rettigheter er sikret ved erklæring tinglyst 07.10.2015 dok.nr. 924824.

Reguleringsfelt E0h, det indre vannspeilet på Sameiets eiendom, er regulert til offentlig areal. Det kan bli aktuelt å sikre allmennhetens rettigheter ved tinglyst erklæring på Sameiets eiendom, eller ved fradeling og overdragelse av arealet til det offentlige. Sameiet plikter å medvirke til eventuell tinglysing av rettigheter eller overdragelse av arealet til kommunen. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger, mv. samt øvrige fellestiltak over Sameiets eiendom til fordel for øvrige sameier/eiendommer beliggende i Bispevika/Bjørsvika, samt tilsvarende rettigheter og plikter for sameiet på øvrige sameier/eiendommer beliggende i Bispevika/Bjørsvika.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

§ 3

ORGANISERING AV OG RÅDERETT TIL PARKERING OG KJELLERAREALER

Parkeringsplassene beliggende i Sameiets kjeller er tilleggsdelar til enkelte seksjoner i Sameiet og utgjør således en del av den respektive seksjonseiers bruksenhet.

Kostnader til drift og vedlikehold forbundet med parkeringsplassene inngår ikke som en del av Sameiets felleskostnader, jf. § 4, jf. esl. § 29, og skal dekkes av de seksjonseiere som til enhver tid er eiere av tilleggsdelene som utgjør parkeringsplassene.

P-plasser i Sameiets kjeller kan fritt overdras fra den som eier parkeringsplassen til andre seksjonseiere i Sameiet, og derved tilordnes en annen bruksenhet. Overdragelse av p-plasser til andre enn seksjonseiere i Sameiet er ikke tillatt. Overdragelse av p-plasser utløser krav om reseksjonering, jf. esl. § 20. Søknad om reseksjonering skal fremsettes av overdrager. Erverver skal yte nødvendig medvirkning. Alle kostnader forbundet med reseksjoneringen bæres av overdrager og/eller erverver etter avtale dem imellom. Enhver overdragelse av p-plass skal meldes til forretningsfører. Forretningsfører holder oversikt over de til enhver tid eiere av p-plasser i Sameiets kjeller.

Eier av p-plass i Sameiets kjeller med nedsatt funksjonsevne, kan kreve at styret pålegger en eier av p-plass uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom eieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare senere endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Sameiet er eier av kjørekulvert beliggende mellom gnr. 234 bnr. 123 (felt B6a) og gnr. 207 bnr. 459 (felt B2), og har ansvaret for reparasjon og vedlikehold av kjørekulverten. Kulverten er beliggende på grunn eid av Oslo kommune, og det kan bli aktuelt å tinglyse rettigheter i denne forbindelse.

Sameiet har evigvarende rett til gjennomkjøring gjennom parkeringskjeller beliggende i eierseksjonssameiet Dronninglunden på gnr. 207 bnr. 459 (felt B2), samt gjennom kjørekulvert beliggende under bakken mellom felt B2 og gnr. 207 bnr. 460 (felt B3), jf. erklæring tinglyst 28.08.2019 med dok.nr. 999562. Det er videre inngått avtale med eierseksjonssameiet Dronninglunden om bidrag til kostnadsdekning i forbindelse med adkomstrett til kjeller og kjørekulvert. Sameiet er i henhold til avtalen forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av kjørearealene under B2, samt en forholdsmessig andel av kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av kjørekulverten.

Kjellerareal beliggende under gnr. 207 bnr. 460 og gnr. 234 bnr. 91, 147, 148 og 149 (felt B3 og B7) i Bispevika Nord ligger utenfor Sameiets eiendom og er organisert som en egen anleggseiendom, med gnr. 207 bnr. 483 i Oslo kommune. Anleggseiendommen eies i tingsrettslig sameie (**Kjellersameiet**) mellom eierseksjonssameiet Eufemias Hage (207/460), eierseksjonssameiet Eufemias Plass Vest (234/149), eierseksjonssameiet Eufemias Plass Syd (234/148), eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 67-75 (234/147), Eufemia FBK AS, Eufemias Hage FBK AS og eiere av parkeringsplasser i Kjellersameiet.

Sameiet Vannkunsten har rett til å benytte nedkjøringen til Kjellersameiet, og til gang- og kjøreadkomst over Kjellersameiet for tilkomst til egne eiendommer. Rettigheten er tinglyst 19.04.2018 med dok.nr. 669057. Det skal inngås særskilt avtale med Kjellersameiet om plikt for Sameiet til å dekke en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader til nedkjøringsrampen og kjøresone frem til kjørekulverten mot gnr. 207 bnr. 459 (felt B2), fastsatt av Kjellersameiets styre hvert år. Avtalen skal kunne tinglyses, og seksjonseierne plikter å yte nødvendig medvirkning til slik tinglysing. Kostnadene forbundet med dette skal anses som en del av Sameiets felleskostnader som skal fordeles etter eierbrøk.

§ 4

FELLESKOSTNADER**4-1 Fordeling av Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt Sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener en eller noen næringsseksjoner/boligseksjoner, skal kun eieren av denne/disse seksjonene belastes for kostnaden.

Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

” Næringsseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

” Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grøntvedlikehold for arealer som er knyttet mot næringslokalene
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system).
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.
- Kostnader knyttet til vedlikehold av fellesarealer med eksklusiv bruksrett for næringsseksjonene, jf. punkt 2-2, jf. vedlegg 1.
- Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til alle/ flere av næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles forholdsmessig mellom eierne av disse næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) Eierne av boligseksjonene skal i fellesskap dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

- Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold i gårdsrommet.
- Utvendig vedlikehold av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger som bare benyttes av boligdelen, samt felles vindusvask og snørydding etter behov.
- Håndtering av avfall for boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Kostnader knyttet til vedlikehold av fellesarealer med eksklusiv bruksrett for boligseksjonene, jf. punkt 2-2, jf. vedlegg 1

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene.

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseiere

- Byggforsikring.
- Styrehonorar.
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer.
- Kostnader til strøm i Sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, felles vann/avløpssystem, kjørekulvert, nedkjøringsrampe og kjøreveier i Kjellersameiet, jf. § 3, samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak, fasade og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader for Sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til henholdsvis boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Det er etablert egne målere pr. seksjon og følgende kan fordeles på den enkelte seksjon: forbruk av oppvarmet vann og fjernkjøling.
- (5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader med et å kontobeløp fastsatt av styret. Å konto beløpet for boligseksjonene kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene dekker sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte, når kostnaden oppstår.

4-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

For næringsseksjonene skal det i tillegg etableres et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m2 BRA utover de første 100 m2 til sikkerhet for Sameiets krav mot den enkelte seksjonseier på grunn av sameieforholdet.

4-3 Heftelsesform

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

§ 5

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet.

Hvis utvendig solavskjerming blir etablert skal vedlikehold av disse regnes som innvendig vedlikehold for den respektive seksjon.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Unntak fra seksjonseiers vedlikeholdsplikt er regelmessig behandling av eik rundt vinduene mot balkong/terrasse, eik på balkong/terrasse-dør, samt sidefeltene med eikepanel. Vedlikehold av eik-håndløper vil være seksjonseiers ansvar.

§ 6

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§ 7

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Eierskifte og utleie må meldes til forretningsfører for registrering. Seksjonseier er pliktig til å oppgi nødvendig kontaklinformasjon i portalen USBL Bonabo, min side.

Alle utleieforhold, også korttidsleie og utleie gjennom ulike plattformer som AirBnB og andre 3. parter må registreres i Bonabo med periode fra og til, samt med komplett kontaklinformasjon på leietager.

Ved utleie forplikter seksjonseier seg til at leietager skriftlig samtykker i å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av styret eller årsmøtet.

§ 8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, men kan velges for ett år for å ivareta kontinuitet i styret ved at halvparten av styremedlemmene velges hvert år. Eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Sameiet utad.

§ 9

OM STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Innkalling til årsmøte skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. § 2

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 4,
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2 og § 3,

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter,
- oppløsning av Sameiet,
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- vedtak om endring av pliktig medlemskap i velforening etter § 21
- vedtak om endring av bytteordning for parkeringsplasser etter § 3

§ 13**OM ÅRSMØTET**

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.
For næringsseksjonene gjelder følgende regel:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| - Seksjon 1 har 3 stemmer | - Seksjon 114 har 4 stemmer |
| - Seksjon 2 har 1 stemme | - Seksjon 115 har 1 stemme |
| - Seksjon 42 har 1 stemme | - Seksjon 116 har 1 stemme |
| - Seksjon 43 har 1 stemme | - Seksjon 117 har 1 stemme |
| - Seksjon 44 har 1 stemme | - Seksjon 166 har 1 stemme |
| - Seksjon 45 har 1 stemme | - Seksjon 173 har 1 stemme |
| - Seksjon 68 har 2 stemmer | - Seksjon 192 har 3 stemmer |
| - Seksjon 69 har 1 stemme | - Seksjon 211 har 3 stemmer |
| - Seksjon 70 har 1 stemme | - Seksjon 230 har 1 stemme |
| - Seksjon 71 har 1 stemme | |

Næringsseksjonenes antall stemmer er basert på arealet til den enkelte seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14**FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 15**MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16**MISLIGHOLD**

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

§ 17**FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser og annen utvendig solavskjerming, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre deler av næringsdelens eller boligdelens fasade, krever samtykke fra berørte seksjonseiere og styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19**HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET, STYRET OG FORRETNINGSFØRER**

Ingen kan delta i en avstemming om

- a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
- b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor Sameiet
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
- d) Pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Disse regler gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 21**VELFORENING OG BEBOER- OG NÆRINGSUTVALG**

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Seksjonseierne i Vannkunsten Eierseksjonssameie har plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

Velforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som utarbeides for velforeningen.

Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i velforeningen. Inntil velforeningen er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden kan forvaltes av velforeningen mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 4-1 over.

Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra velforeningen.

§ 22**KAMERAOVERVÅKING**

Det er tillatt med kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer i henhold til Datatilsynets enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av styret i Sameiet Vannkunsten, styremøte 04.08.2020.

Vedtatt på ordinært årsmøte 2021, sist oppdatert på årsmøte 2026.

§ 1 INNLEDNING

Vannkunsten skal være et godt sted å bo, og et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Beboere plikter å følge husordensreglene og sameiets vedtekter og er ansvarlig for at disse overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Beboer plikter å sette seg inn i FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)-dokumentasjon mht. vedlikehold og forebygging av skader. FDV er tilgjengelig via beboerportalen, <https://www.agorainattika.no/web/Vannkunsten>

Sameiets vedtekter er tilgjengelige via Sameiets nettside, <https://www.sameietvannkunsten.no>. Vedtektene inneholder bl.a. bestemmelser som regulerer utleie.

Sameiet har avtale med et vekterselskap. Styret har på vegne av sameiet ansvar for å håndheve husordensreglene. Hvis det er brudd på husordensreglene og vekterselskapet blir ringt, vil seksjonseier bli belastet for kostnadene dette medfører. Styret gjør oppmerksom på at husbråk eller andre grove brudd på husordensreglene kan føre til konsekvenser for eierforholdet for den det gjelder.

§ 2 BRUK AV LEILIGHET

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal tilstøtende naboer varsles en dag i forkant.

Ved rehabiliteringsarbeider som skaper mye støy, som hamring, sliping, bruk av drill eller boring i betong, skal varsel henges opp på oppslagstavle i trappeoppgangen og ved epost til styret minimum 24 timer før oppstart, med informasjon om navn og tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder.

Støyende arbeider kan kun utføres i tidsrommet fra kl. 09 til 12 og fra kl. 15 til 17 på

hverdager, og kl. 12 til 15 på lørdager. Søndager og helligdager skal det ikke gjennomføres støyende arbeider. Navn på ansvarlig utøver samt et telefonnummer skal også inkluderes på oppslag og informasjonsmail til styret.

§ 3 BRUK AV BALKONG OG TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill. Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere.

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av rekkverket. Dette begrunnes både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

Ved fastmontering av utstyr på balkong/terrasse skal USBL service-senter benyttes.

Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere, er røyking tillatt på balkongene. Sigarettneiper må ikke kastes utover balkongkant.

Styret har utarbeidet egne retningslinjer for utsmykning av fasade, balkong og terrasse, og disse vil være tilgjengelig via Sameiets nettside.

§ 4 FELLESROM OG OPPGANGER

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann, og derfor må ingen sette fra seg barnevogner, sportsutstyr, sykler, sko, planter, paraplyer, søppelposer eller andre uvedkommende gjenstander her.

Feil på automatisk lås på dører til bodområder og garasjeanlegg skal meldes via Beboerportalen. Dører til bodområder, sykkelparkering og garasjeanlegg skal i størst mulig grad være låst.

Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang til bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene, med unntak på oppslagstavler installert av Sameiet spesielt for dette formål.

Renhold av fellesrom, trappeoppganger og korridorer utføres av leiet renholdspersonale. Utgiftene belastes sameierne som fellesutgifter.

§ 5 FELLESOMRÅDER

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Det er ikke tillatt å ha småbåter permanent i Sameiets område.

Sykkelparkering henvises til fastmonterte sykkelstativer mellom byggene, eller i områdene markert for sykkelparkering i kjellerplan. Ellers bør sykkeloppbevaring foretas i egen bod.

Oppbevaring av sykler i øvrige fellesarealer, som trappeoppganger, etasje-reposer og gangsoner er ikke tillatt.

§ 6 SØPPEL

Vennligst se oppdatert informasjon under Informasjon - avfallhåndtering

Feilsortering, eller dumping av gjenstander, som medfører ekstra kostnader for sameiet kan i tilfeller belastes den enkelte seksjonseier for å dekke bortkjøring.

§ 7 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr, forutsatt at dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre Sameiere.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Dyreholder kan ikke benytte sameiets fellesarealer innendørs til lufting av katt eller hund.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom

Kommer det inn skriftlig berettigede klager, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 8 ENDRINGER AV FASADEN

I et prosjekt som Vannkunsten er det svært viktig å ivareta det visuelle uttrykket arkitektene har skapt, og enhver endring av fasaden er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Ref. til §5, så har styret utarbeidet egne retningslinjer for utsmykning av fasade og innvendige fellesareal, inklusive postkasseskilt.

§ 9 VASKER, SLUK OG TOALETT

Kloakksystemet i Vannkunsten ligger lavere enn Oslos kloakksystem, og må derfor pumpes opp. Å kaste uvedkommende ting i klosett eller sluk kan skade pumpesystemet og påføre Sameierne ekstra kostnader.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes klosettpapir. Uvedkommende ting (f.eks. plast, gummi, våtservietter, tamponger o.l.) må ikke kastes i klosettet. Seksjonseier er ansvarlig for å orientere om dette til gjester, leietakere, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen. Om det kastes gjenstander som blokkerer Sameiets avløp, kan seksjonseier bli holdt økonomisk ansvarlig.

§ 10 ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

Husordensreglene kommer i tillegg til Vedtektene. Hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret per epost, Vannkunsten@mittusbl.no. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

Facebook-gruppa «Sameiet Vannkunsten» er ikke en offisiell kommunikasjonsplattform for styret.

Hvis fellesarealer i Sameiet er påført skade eller forsøplet, vil kostnadene for utbedring/opprydding belastes ansvarlig seksjonseier gjennom USBL. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt.

§11 ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøtte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vannkunsten Eierseksjonssameie torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Dronning Eufemias gate 16.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Karine Gjersø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 28

Antall fremlagte fullmakter: 36

Totalt: 64

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonoraret for perioden 2024-25 er foreslått økt med 10% - kr 330.000,- til fordeling.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 330.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene §7

Forslag fra styret:

Følgende ny tekst legges til §7 i vedtektene:

«Eierskifte og utleie må meldes til forretningsfører for registrering. Seksjonseier er pliktig til å oppgi nødvendig kontaklinformasjon i portalen USBL Bonabo, min side.

Alle utleieforhold, også korttidsleie og utleie gjennom ulike plattformer som AirBnB og andre 3. parter må registreres i Bonabo med periode fra og til, samt med komplett kontaklinformasjon på leietager.

Ved utleie forplikter seksjonseier seg til at leietager skriftlig samtykker i å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av styret eller årsmøtet.»

Vedtak:

Forslaget ble Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn R. Watne for 2 år.

Valgt ble: Patrik Appelblad for 2 år.

Valgt ble: Hege Brattlid(næring) for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Vibecke Bjoland for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Åge Korsvold og Morten Halsos for 1 år.

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Karine Gjersø/s/

Protokollvitne



INNKALLING 2026

Vannkunsten Eierseksjonssameie

Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00

DEG 16

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Vannkunsten Eierseksjonssameie

Møtet finner sted onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - DEG 16

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Vannkunsten Eierseksjonssameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Etablering av ny plass for av og pålessing i kulvert

5.2 Vedlikehold av eik på veggfelt i toppleilighetene

5.3 Montering av nye kaldtvannsmålere i leilighetene

5.4 Forbud mot montering av gass peis i leilighetene

5.5 Forbud mot montering av aircondition i leilighetene

5.6 Endring av tekst i Husordensregler

5.7 Lukt fra Fiskeriet

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7 innstilling fra valgkomiteen

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 360.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Etablering av ny plass for av og pålessing i kulvert

På årsmøte i 2022 ble det vedtatt å etablere to plasser for korttidsparkering i kulverten i garasjen. Plassene har vært merket og reservert til bruk for bilene til USBL Boservice, samt serviceteknikere. For å dekke beboernes behov for av og pålessing i garasjesonen har det i tillegg vært avsatt et areal langs vegg mot inngangen til 65a, med en begrensning på 10 minutter. Parkering på dette arealet har tidvis både vært misbrukt og til et hinder for tilgangen til parkeringsplassene 6,7 og 8.

Forslag til vedtak: Skilting for korttidsparkering ved vegg demonteres og rett til parkering i 10 min avvikles.

Det etableres en ny plass i forkant av de to eksisterende plassene i kulverten ved siden av plass 6, som merkes med av / pålessing, maks 30 minutter.

5.2 Vedlikehold av eik på veggfelt i toppleilighetene

På årsmøte i 2022 ble det vedtatt et unntak fra seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Ansvar med regelmessig vedlikehold av utvendig eik på dører, vinduer og sidefelt med eikepanel på balkonger og takterrasser, ble overtatt av sameiet.

Sommeren 2025 ble det for andre gang siden overtagelsen i 2020 / 21 gjennomført et komplett vedlikehold med behandling av utvendig eik. Kostnad for behandlingen av veggpanelene på de 17 toppleilighetene belastet det totale budsjett med ca. 35 %. Det synes å være urimelig at kostnadene for dette arbeidet skal fordeles etter sameierbrøk. Styret foreslår at ansvar for vedlikehold av veggpanel på takterrasser tilbakeføres til seksjonseier fra 2026.

Tekst vedtak i 2022 :

5.5 Vedtektsendring - vedlikeholdsansvar for eksteriør eik

Forslag fremmet av styret:

Vedlikeholdsansvaret for innside balkong/terrasser, vinduer og ytterdører er seksjonseiers ansvar. Vedlikeholdsplikten til hhv. seksjonseier og sameiet er nedfelt i eierseksjonsloven §32 og §33 samt i sameiets vedtekt §5 og §6.

Styret ser det likevel som riktig og mest praktisk at vedlikehold av eik rundt vinduene mot balkong/terrasse, eik på balkong/terrasse-dørene, samt sidefeltene med eikepanel, dekkes gjennom felleskostnadene og at vedlikeholdsansvaret derav tilfaller sameiet. Eikedetaljene, som er en viktig del av husfasadenes uttrykk, krever riktig behandling og styret mener det er best at dette arbeidet utføres av profesjonelle ha°ndverkere og ikke overlates til den enkelte seksjonseier.

Unntak fra seksjonseiers vedlikeholdsplikt er regelmessig behandling av eik rundt vinduene mot balkong/terrasse, eik på balkong/terrasse-dør, samt sidefeltene med eikepanel. Vedlikehold av eik-ha°ndløper vil være seksjonseiers ansvar.

Forslag til vedtak: I vedtatt tekst fra 2022 fjernes i avsnitt 2 og 3 følgende : ***samt sidefeltene med eikepanel.***

5.3 Montering av nye kaldtvannsmålere i leilighetene

I alle leiligheter og i næringsseksjonene var det ved overtagelsene montert målere for kaldt forbruksvann. Siden målerne ikke er krypterte og må avleses manuelt er individuell avlesing ikke egnet for å bli lagt til grunn ved beregning av forbruk. Kaldt forbruksvann har hatt en dramatisk høy kostnadsutvikling de siste to årene og bør fordeles etter faktisk forbruk, ikke sameierbrøk.

Målerne i næringsseksjonene ble byttet ut til krypterte målere høsten 2025. For å oppnå en rettferdig fordeling av energikostnadene, fjernvarme, varmt vann og kaldt tappevann, anbefaler styret å bytte kaldtvannsmålere i alle leiligheter. Et bytte krever et flertall og et vedtak på årsmøte.

Styret har mottatt et tilbud fra Techem på bytte av målere i leilighetene med en fast pris pr. seksjon på kr. 1990 inkl. mva.

Forslag til vedtak: I løpet av 2026 blir det montert krypterte kaldtvannsmålere fra Techem i alle leiligheter. Den enkelte seksjonseier dekker kostnaden som blir fakturert av Klare Finans, sammen med felleskostnadene.

5.4 Forbud mot montering av gass peis i leilighetene

Styret har mottatt spørsmål fra en seksjonseier om tillatelse til å montere en gass peis i leiligheten.

Gass peis med fossilt brennstoff ble forbudt i boligbygg i 2017, men peis med bruk av biogass er likevel tillatt. Det er strenge krav til installasjon og vedlikehold av et peisanlegg med gass. Det er styrets ansvar på vegne av sameiet å melde inn tiltaket til DSG (Direktoratet for samfunnssikkerhet), samt sørge for vedlikeholdsavtaler og service for oppbevaring og bruk av gass. I Vannkunsten er det ikke tilrettelagte forhold for montering av gass peis .

Et peisanlegg krever utvendig oppbevaring av gassbeholder i et skap plassert på terrasse eller balkong. Gass må føres i inn via et rør gjennom yttervegg. For utlufting fra peisen må det også installeres et avgassrør med en dimensjon på ca.12 cm. Dette fordrer en gjennomføring i yttervegg og i skiferkledningen, med en utvendig ventil på ca. 20 cm.

Gjennomføringer i yttervegg medfører en viss risiko for vanninntrenging og lekkasjer. I tillegg kan det ha negative konsekvenser både estetisk, økonomisk, og mht. til sikkerhet (brudd i skifer, gass lekkasje).

Ansvarlig søker for alle byggesaker i Vannkunsten (FX Arkitekter) mener at dette tiltaket må regnes som en fasadeendring, som utløser en søknadsplikt til Plan & Bygningsetaten (PBE). Vannkunsten er et prisvinnende prosjekt med skjerpet krav til ivaretagelse av fasaden. Uheldige plasseringer av utvendige rør, ventiler og skap til gassflasker kan svekke markedets oppfatning av leilighetene. I ytterste konsekvens kan det føre til redusert verditap ved salg av leilighetene.

Styret har forståelse for de som ønsker en ekstra varmekilde. For dette behovet finnes det alternativer, bl.a. med å montere elektriske ovner.

Forslag til vedtak: Under § 18 i Vedtektene legges til følgende tekst etter første avsnitt :

Det er ikke tillatt å montere gass peis i leilighetene.

5.5 Forbud mot montering av aircondition i leilighetene

Styret har mottatt søknad fra to seksjonseiere om tillatelse til å montere aircondition. I alle leiligheter er det et internt ventilasjonsanlegg med en balansert luftutveksling, System Air. I tillegg er det en konvektorer som gir oppvarming på vinteren, og basert på kaldt sirkulasjonsvann en viss mengde nedkjølt luft om sommeren.

Et Airconditionanlegg består av en utedel (aggregat) og en innedel som distribuerer kald luft. Dette krever en gjennomføring i yttervegg. Den utvendige delen produserer spillvann, avgir noe støy og vibrasjoner. Sikringstiltak vil være variabelt utført fra anlegg til anlegg, men både rørgjennomføring i yttervegg og spillvann fra det utvendige aggregatet kan føre til vanninntrenging, lekkasjer og potensielle for følgeskader.

På de private takterrassene kan aggregatet til en viss grad skjules med en bekledning tilsvarende veggpanelene. På balkongene nedover i etasjene vil rørføringer og permanent plassering av et aggregat (uansett bekledning) medføre en fasadeendring, og et potensielt krav om søknad til PBE for godkjenning. I vårt prosjekt er det skjerpet krav til estetikk, både fra byggherre, prosjekterende og bygningsmyndigheter. Et synlig nytt og fast element (med ulik utførelse / uheldig plassering) vil oppleves som et tydelig stilbrudd. Dette kan gi negative konsekvenser for markedets oppfatning av Vannkunsten, med tilhørende verditap for leilighetene

Forslag til vedtak: Under § 18 legges følgende tekst til etter første avsnitt.

Det er ikke tillatt å montere aircondition med utvendig aggregat, med rørgjennomføring i yttervegg , dør eller vindu.

5.6 Endring av tekst i Husordensregler

Styret mottar en del klager fra seksjonseiere på adferd og oppførsel av beboere, og foreslår følgende endringer av tekst i Husordensreglene.

§ 4 Fellesrom og oppganger

I første setning etter sykler legges til : sko, planter, paraplyer, søppelposer

§ 7 Dyrehold

Etter avsnitt 3 legges følgende tekst til :

Dyreholder kan ikke benytte sameiets fellesarealer innendørs til lufting av katt eller hund.

§ 5 Husordensregler for garasjen

Som avslutning legges følgende tekst til :

Dyreholder kan ikke benytte garasjen til lufting av hund eller katt.

§ 6 Søppelhåndtering

Følgende informasjon legges til:

Feilsortering, eller dumping av gjenstander, som medfører ekstra kostnader for sameiet kan i tilfeller belastes den enkelte seksjonseier for å dekke bortkjøring.

Forslag til vedtak: Forslag til endring av husordensregler vedtas.

5.7 Lukt fra Fiskeriet

På vegne av Hus 8, seksjon H0205, H0202, H0204, H0302, H0303, H0304, H0401, H0403, H0501, H0503, H0601, H0602. Vi ber om at denne saken behandles på årsmøtet til sameiet Vannkunstens onsdag den 29.4.2026 kl 18.

Den 15. april 2025 åpnet Fiskeriet AS ved Akershusgruppen både fiskebutikk og fiskerestaurant i i sameiet Vannkunsten Hus 8 underetasje og kjeller i Operagata 69A. Siden da har det for beboerne i Hus 8 vært uholdbar fiskelukt i inngangsparti, kjeller, gang og heis, samt fra utvendige takventiler. Beboere i flere leiligheter opplever fiskelukt innendørs. Det er også betydelig forsøpling i Hus 8 inngangsparti for beboere i forbindelse med fiskerestaurant-aktivitetens uteservering, vareleveranser og personell som røker, snuser og oppholder seg der. Beboernes inngangsparti er utsatt fordi det ligger mellom Fiskeriet's restaurant og Fiskeriets vifteanlegg / personalinngang / mottak for vareleveranser.

Oppsummert:

- Fiskeriets store aktivitet overstiger kapasiteten til infrastrukturen, ventilasjonen og Fiskeriets innsats for luktbegrensning i Hus 8.

- Ventilasjonsanlegget mestrer ikke den fiskelukten som Fiskeriet AS genererer.
- Fiskeriet AS forringer livskvaliteten for beboerne i blokken med fiskelukt.
- Betydelige verditap er dessverre allerede en realitet for alle som eier leilighet i Hus 8.
- Beboerne ber om utbedring av ventilasjon og lukt-isolering. Ventilasjonsfiltere som ble installert den 24.2.2026 er et viktig tiltak, men dette kom veldig sent og er ikke nok for å stoppe fiskelukten.
- Beboerne i Hus 8 ber om at Styret i sameiet Vannkunsten tar tak i saken sammen med Carucel AS og OSU, inntil fiskelukten hos beboerne er borte.

Forslag til vedtak: Styret i sameiet Vannkunsten, sammen med Carucel AS og OSU, ordner opp med fiskelukt fra Fiskeriet AS inntil fiskelukten hos beboerne i alle Hus 8 boligseksjoner er borte.

Styrets innstilling: Styret har stor forståelse for utfordringene de berørte seksjonseierne i 69a har med lukt fra Fiskeriet.

Umiddelbart etter åpningen av Fiskeriet i april 2025, tok styret initiativ til å opprette en dialog mellom representanter fra styret, beboere og daglig leder for Fiskeriet. Rutiner for varelevering, søppelhåndtering, renhold og tekniske forhold med ventilasjonen ble gjennomgått. Ulike tiltak med logistikk internt hos Fiskeriet og bytte til kullfilter på avtrekkskanalen bedret situasjonen. Tidvis mottar likevel styret klager på svikt med rutinene.

Nylig ble det produsert og montert filterbokser i avtrekkskanal for fellesanlegget i boligoppgangen i 69a. Eiendomsselskapet, Byggherre og sameiet har delt på kostnader for oppgraderinger. Nye tiltak, med bl.a. videoinspeksjon av kanalføringer, er nært forestående. Styret legger til grunn at problematikken med luktsmitte følges opp fortløpende.

Innmeldt sak vil bli behandlet på styremøte #3, 22.04. Styret vil redegjøre for saken på årsmøtet i sameiet 29.04.

Styrets oppfatning er at forslag slik det er utformet av innsender, ikke er egnet for et vedtak under årsmøtet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Morten Dreyer
Styremedlem - Hege Brattlid
Styremedlem - Porya Hakimnejad
Styremedlem - Sten Patrik Appelblad
Styremedlem - Bjørn Watne
Varamedlem - Vibecke Bjoland

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7. innstilling fra valgkomiteen

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	54 577	789 168
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-700 636	92 056
Tilbakeføring av avskrivning	113 886	113 886
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	483 869	-940 535
B. Endring arbeidskapital	-102 880	-734 592
C. Arbeidskapital	-48 303	54 577
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	6 623 236	8 887 540
Kortsiktig gjeld	-6 671 540	-8 832 963
C Arbeidskapital	-48 303	54 577

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Vannkunsten Eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 269 448	10 565 401	11 089 859	11 700 045
Sum leieinntekt		11 269 448	10 565 401	11 089 859	11 700 045
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	134 281	26 053	240 000	100 000
Sum annen inntekt		134 281	26 053	240 000	100 000
Sum inntekt		11 403 729	10 591 453	11 329 859	11 800 045
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	46 530	42 300	51 000	50 760
Styrehonorar	3	330 000	300 000	360 000	360 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	113 886	113 886	0	81 229
Driftskostnad					
Energikostnad		821 572	712 096	700 000	700 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	2 066 488	1 998 625	2 200 000	2 150 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 381 340	2 277 501	2 406 000	2 540 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	62 318	45 470	30 000	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	108 333	148 535	35 000	38 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 511 765	2 275 887	1 910 000	2 270 000
Revisjonshonorar		15 955	14 811	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		276 364	265 991	274 000	289 000
Andre honorar	9	792 620	810 217	700 000	530 000
Kontorkostnad		42 171	39 264	35 000	38 000
TV/bredbånd		434 463	423 385	440 000	450 000
Forsikringer		1 010 730	878 894	1 010 000	950 000
Andre kostnader	10	54 594	12 775	18 000	42 000
Sum kostnad		12 069 130	10 359 637	10 184 000	10 544 989
Driftsresultat		-665 401	231 816	1 145 859	1 255 056
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 426	29 297	0	0
Rentekostnad		50 661	169 056	27 200	0
Netto finansposter		35 235	139 759	27 200	0
Arsresultat		-700 636	92 056	1 118 659	1 255 056
Overført sameiekapital		-700 636	92 056	0	0
SUM OVERFØRINGER		-700 636	92 056	0	0

Balanse 2025 Vannkunsten Eierseksjonssameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	11 630	11 630
Andre driftsmidler	4	146 127	260 013
Sum anleggsmidler		157 757	271 643
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	65 958
Kundefordringer		1 175 192	369 952
Kostnader til avregning		3 852 975	6 403 706
Fordringer skader		0	174 136
Andre kortsiktige fordringer		417 056	0
Forskuddsbetalte kostnader		244 544	378 594
Innestående konsernkonto og bank		933 469	1 495 195
Sum omløpsmidler		6 623 236	8 887 540
SUM EIENDELER		6 780 993	9 159 183

Balanse 2025 Vannkunsten Eierseksjonssameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 125 306	-424 670
Sum opptjent egenkapital		-1 125 306	-424 670
Sum egenkapital	11	-1 125 306	-424 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 234 759	750 890
Sum langsiktig gjeld		1 234 759	750 890
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		466 352	96 477
Leverandørgjeld		1 332 193	1 146 260
Påløpne renter		2 837	9 306
A konto til avregning		3 964 588	6 505 330
Annen kortsiktig gjeld		905 570	1 075 589
Sum kortsiktig gjeld		6 671 540	8 832 963
Sum gjeld		7 906 299	9 583 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 780 993	9 159 183

Sted: _____

Dato: _____

Morten Dreyer
Styreleder

Bjørn Våtne
Styremedlem

Sten Patrik Appelblad
Styremedlem

Hege Brattlid
Styremedlem

Porya Hakimnejad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtale. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 215 boliger og 19 næringsseksjoner. Eiendommene er oppført på g.nr 234 og b.nr 123 i Oslo kommune.

Eiendommene er forsikret i IF Skadeforsikring med politenr. SP2687487.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 548 628	8 781 398
3601 Felleskostnader næring	949 368	489 538
3609 Leie parkering	196 080	178 020
3618 Strøm el-bil	73 017	25 628
3650 Innkrevde felleskostn. renter	21 332	70 871
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	481 023	965 946
3690 Andre leieinntekter	0	54 000
Sum	11 269 448	10 565 401

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 Andre inntekter	134 281	26 053
Sum	134 281	26 053

Konto 3999 gjelder forlik av vanntåkeanlegg.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	46 530	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	330 000	300 000
Sum	376 530	342 300

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Møbler	Søppelkasser	Kajakk 7x	Møbler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	147 990	78 600	124 264	324 489
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	147 990	78 600	124 264	324 489
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	72 762	68 120	87 732	194 693
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	73 995	0	31 915	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 233	10 480	4 618	129 796
Årets avskrivninger :	14 799	15 720	18 470	64 898
Anskaffelsesår :	2021	2021	2021	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Felleskostnader Bispevika Nord Kjellersameie	65 480	-6 812
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	689 870	557 894
6341 Brannalarm	301 747	303 698
6360 Renhold utleielokale/vinduspuss	334 198	166 513
6361 Fast renhold	516 369	557 771
6364 Matteleie	24 344	0
6390 Avregning garasje	0	292 654
6391 Snømåking/strøing/feiing	35 721	0
6392 Containerleie/tømming	61 874	89 417
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 886	36 703
6398 Felleskostnader	0	786
Sum	2 066 488	1 998 625

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	26 148	9 063
6420 Lisens Bevar HMS/FDV-web	36 170	36 408
Sum	62 318	45 470

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	24 687	15 631
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	83 128	131 020
6552 Driftsmateriell	518	1 885
Sum	108 333	148 535

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	185 590	474 960
6602 Vedlikehold VVS	509 873	288 607
6603 Vedlikehold elektro	395 378	22 800
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	0	12 300
6610 Andre vaktmestertjenester	176 843	224 365
6611 Vedlikehold heiser	286 369	533 329
6613 Vedlikehold uteområder	184 970	128 194
6617 Vedlikehold brannvernustyr	140 516	116 527
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	569 667	135 740
6630 Egenandel forsikring	9 000	30 000
6641 Malerarbeider	930 017	0
6644 Fasade/balkonger	0	144 063
6648 Vedlikehold dører og porter	3 639	48 629
6663 Vedlikehold ventilasjon	119 904	116 373
Sum	3 511 765	2 275 887

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	19 819	2 500
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	85 334	25 502
6720 Juridisk honorar	0	263 140
6730 Teknisk honorar	107 024	13 608
6750 Vakthold	580 444	505 466
Sum	792 620	810 217

Konto 6730 gjelder juridisk bistand fra Mazars Advokater AS iht. reklamasjon av energimålere.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	9 388	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	11 650	0
7770 Betalingskostnader	1 763	1 148
7772 Omkostninger inkasso	17 940	389
7773 Omkostninger innkreving	13 824	11 275
7795 Husleietap	29	-36
Sum	54 594	12 775

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-424 670	-700 636	-1 125 306
Sum opptjent egenkapital	-424 670	-700 636	-1 125 306
Sum egenkapital	-424 670	-700 636	-1 125 306

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Utskiftning av vann-/energimålere, samt vedlikeholdsoppgaver	Fasade
Lånenummer:	15161093782	16365858091
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022
Rentesats:	6.45 %	7.20 %
Beregnet innfridd:	19.09.2027	30.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	750 890
Avdrag i perioden:	165 241	750 890
Opptak i perioden:	1 400 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 234 759	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161093782	1	11 293	11 293
	2	11 219	22 438
	1	10 924	10 924
	8	9 743	77 944
	4	9 669	38 676
	7	9 374	65 618
	2	9 226	18 452
	1	8 931	8 931
	5	8 857	44 285
	6	8 784	52 704
	1	8 709	8 709
	1	8 636	8 636
	1	8 562	8 562
	2	8 488	16 976
	1	8 414	8 414
	1	8 340	8 340
	1	8 267	8 267
	1	8 119	8 119
	1	7 750	7 750
	2	7 455	14 910
	3	7 381	22 143
	1	6 864	6 864
	6	6 643	39 858
	2	6 053	12 106
	5	5 978	29 890
	5	5 905	29 525
	2	5 831	11 662
	3	5 757	17 271
	7	5 683	39 781
	15	5 536	83 040
	1	5 462	5 462
	4	5 388	21 552

Langsiktig gjeld

6	5 314	31 884
13	5 241	68 133
6	5 093	30 558
6	5 019	30 114
4	4 945	19 780
1	4 872	4 872
11	4 502	49 522
7	4 428	30 996
1	4 207	4 207
2	4 133	8 266
1	4 060	4 060
3	3 543	10 629
20	3 469	69 380
13	3 395	44 135
10	3 321	33 210
7	3 247	22 729
1	3 174	3 174

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Vannkunsten Eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vannkunsten Eierseksjonssameie

Styreleder	Morten Dreyer (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Bjørn Watne (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Hege Brattlid (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Porya Hakimnejad (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Sten Patrik Appelblad (sign.)	16.04.2026



Til årsmøtet i Vannkunsten Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avvirket.

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.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-04-20 13:02:31 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

ÅRSMELDING – 2025

Vannkunsten Eierseksjonssameie (org.nr. 924 959 134) består av 215 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner fordelt på ni separate bygg med adresse :
Operagata 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 0194 Oslo.

Sameiets forretningsfører er Boligbyggelaget USBL v/ Vidar Karlstad
Revisjon utføres av KPMG
Sameiet er fullverdi forsikret i IF Skadeforsikring NUF, polise nr : SP 2687487

Styrets sammensetning i 2025

Styreleder : Morten Dreyer
Styremedlem : Porya Hakimnejad
Styremedlem : Bjørn Watne
Styremedlem : Patrik Appelblad
Styremedlem : Hege Brattlid (representant / næring)

Varamedlem : Vibeke Bjoland
Valgkomite : Åge Korsvold, Martin Halsos

Etter endring av regnskapsloven i 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive en årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere sameierne om økonomi og drift i det femte hele driftsåret for sameiet, og har av den grunn skrevet en årsmelding.

Om sameiets forvaltning, drift og vedlikehold

Styret har i løpet av 2025 gjennomført syv styremøter. På tvers av dette har styret hatt diverse arbeidsmøter da ulike oppgaver fordelt mellom styremedlemmene krever mye aktivitet. Sameiets størrelse medfører et behov for daglig oppfølging og kommunikasjon både med beboere, USBL Boservice (vaktmester), forretningsfører, leverandører, servicearbeidere m.m.

Siden sameiet har et høyt antall beboere (300-400) generer dette et stort behov for intern kommunikasjon og informasjon. Styret mottar årlig et stort antall e-poster som skal behandles og svares ut etter behov.

Til arbeidet med internkontroll benytter styret USBL sin portal «Bonabo,» som har gode løsninger for økonomistyring og administrasjon. Styremedlemmene har ulike roller og ansvarsfelt. Et styremedlem har ansvar og for brannsikkerhet, helse og miljø. Sameiet benytter USBL sitt system «Bevar HMS» for vedlikehold av dette arbeidet.

I hele Bjørvika Nord har det tidvis foregått kriminell aktivitet, spesielt innbrudd i boder, sykkeltyverier og hæververk. I løpet 2025 er det i Vannkunsten kun rapportert om et forsøk

på et innbrudd, uten skade og tyveri. Sameiet har montert 34 kamerapunkter og innehar en «online video-solution» avtale med Securitas, i tillegg til en vekteravtale med daglige inspeksjoner. Styret har deltatt på to møter om sikkerhet og felles vektertjenester med representanter fra de øvrige sameiene i Barcode og Bispevika. Det forventes at et samlet initiativ vil innebære en felles løsning med en områdevakt fra et vektorselskap i løpet av 2026.

Vannkunsten innehar den miljøsertifiserte Breeam-Nor standarden, som stiller høye krav til materialvalg, energikøkonomi og inneklima. Oppvarmingen i boligene, næringslokalene og fellesarealene er basert på fjernvarme levert fra kommunen gjennom Hafslund Celsio.

Målerstrukturen for avregningen av energiforbruket til de ulike seksjonene (bolig / næring) er kompleks og tildels mangelfull. Dette har vært gjenstand for en reklamasjon mot utbygger. Gjennom et forlik bidro entreprenør og byggherre med et økonomisk tilskudd. Målere i fellesarealer og næringsseksjoner ble byttet i kv-3. De nye målerne er krypterte og kan avleses digitalt av Techem. Målere for kaldt tappevann i leilighetene er ikke krypterte. Manuelle avlesinger kan ikke legges til grunn, så kostnad for dette forbruket må fordeles etter sameierbrøk. Ytterligere utvidelse av målerstrukturen og digital avlesing av kaldt tappevann er forventet utført i løpet av 2026.

Den relativt store bygningsmassen med ni separate Hus, kjellerplan med bodsoner, garderober, lager for FBK (forretning, bevertning, kontor), tekniske rom og 43 parkeringsplasser medfører kontinuerlige driftsutfordringer. Service og nødvendig vedlikehold er krevende og kostbart. Den daglige driften og oppfølgingen av sameiets FDV blir ivaretatt av USBL Boservice gjennom en vaktmesteravtale. Styret finner det nødvendig å informere seksjonseierne om at det i avtalen kun er definert et daglig begrenset tidsforbruk. Behov for ad hoc tjenester av vaktmester faktureres etter medgått tid. Vaktmestertjenesten er således ikke et full-scala servicetilbud da dette ville vært en uforholdsmessig kostbar løsning.

Garantitiden fra Byggherre på fem år fra overtagelsen gikk ut Hus for Hus mellom april 2025 og mars 2026. Under garantiperioden har sameiet innehatt mange serviceavtaler for periodisk ettersyn og vedlikehold. De viktigste avtalene har vært underlagt prosjektets totalentreprenør sitt selskap AF Energi, med en varighet frem til 01.01.2026. I god tid før utløp av avtalene har styret vurdert ulike selskaper mht. kompetanse, tilgjengelighet, prismatrise og referanser. Anbud er innhentet og grundig evaluert. Nye serviceavtaler er inngått i kv-1 / 2026.

I 2021 engasjerte sameiet Treteknisk Institutt for å vurdere utvendige vedlikehold av dører og vinduer i eik. Et komplett vedlikehold ble gjennomført av Malermester Alfa sommeren 2022. Treteknisk Institutt anbefalte en videre oppfølging av dette periodiske vedlikeholdet med et intervall på tre til fem år. Høyde (etasje) og beliggenhet i forhold til soleksponering gir variable forhold for uttørking av eiken. Fra mai til september ble det med samme malermester foretatt et nytt utvendig vedlikehold av dører og vinduer i eik.

De 17 toppleilighetene har takterrasser med sidefelt kledd med en panel av eik. Dette arealet er spesielt utsatt for svertesopp. Malermester Alfa anbefalte sameiet å benytte til et annet produkt på sidefeltene enn oljen som er brukt på dører og vinduer. Alle toppleilighetene fikk en grundig behandling av sidefeltene. Behovet for videre oppfølging vil trolig avvike fra termin for det øvrige vedlikeholdet, samt være individuelt fra leilighet til leilighet. Styret anbefaler at ansvar for videre vedlikehold av sidefelt på takterrassene revurderes.

I oppgangene i alle hus, utover inngangspartiet, er det et tregulv i massiv eik (oljet industriparkett). Høsten 2024 ble alle gulv slipt og deretter behandlet med to strøk anbefalt olje. I kv- 3 ble det foretatt rens og oljing av gulvet i første etasje i syv Hus (67a og 71a har kun teppe). Samtidig ble gulvet i fellesrommet slipt og behandlet med lakk. Periodisk vedlikehold med rens og oljing i oppgangene vil i fremtiden ha et forventet intervall på to år.

Sameiets sjønære beliggenhet i Oslo sentrum medfører tidvis et stort besøk av byens befolkning, spesielt på sommeren. Dette medfører mye forsøpling og slitasje utenomhus. Beplantete bed i fellesarealene har siden oppstart vært en utfordring pga. grunne bed, begrenset mengde jord, skyggefulle forhold, og tildels feil valg av planter og trær. Dette har medført dårlig utvikling enkelte arter. Etter en konsultasjon med eksperter fra Trekontoret AS, ble det besluttet å felle fem trær med utviklet sykdom. Det ble også anbefalt et bytte fra trær til buksar i de minste og mest skyggefulle bedene.

Gjennom hele året har styret arbeidet aktivt med brann sikkerheten i sameiet. Alle seksjoner og fellesarealer har sensorer tilkoblet et felles brannvarslingssystem (Elotec). I næringsseksjonene, på kjellerplanet og i oppgangene er det et sprinkelanlegg. I leilighetene er det montert et vanntåkeanlegg med dyser for slukking av branntilløp.

I november 2022 ble flere dyser utløst i leiligheter grunnet teknisk feil. Avvik og mangler på vanntåkeanlegget ble reklamert av sameiet til utbygger. Reklamasjonen ble akseptert av entreprenør (AF Gruppen) og Byggherre i april 2023.

En omfattende oppgradering med et gruppeskifte av alle dyser i leilighetene, utvidet dekningsgrad i fellesarealer, skifte av pumpe i teknisk rom og nye rørføringer på kjellerplan, pågikk kontinuerlig fra høsten 2023 til sommeren 2025. Et tilnærmet nytt vanntåkeanlegg av høy kvalitet fikk status som FG godkjent. For sameiet har dette medført bedre forsikringsvilkår med redusert polisepremie fra 2026. Ved utgangen av året gjenstod det enkelte arbeider med brannforebyggende tiltak tilhørende leveransen av brannkonsept fra prosjektets totalentreprenør og Byggherre.

Salg, utleie og bruksoverlating av seksjoner fører til mange og inn og utflyttinger i løpet av året. Dette medfører slitasje på fellesarealer og tidvis irritasjon for beboere grunnet uaktsom bruk av heiser, dører, hen setting av avfall utenfor angitt plass, feilparkeringer m.m. I Vannkunsten er ca. 20 % av seksjonene utleieobjekter. Styret arbeider kontinuerlig med informasjon til seksjonseiere om behovet for registrering av utleieforhold, samt å gi nye beboere (for kort eller lang tid) praktisk informasjon om sameiet, husordensregler, søppelhåndtering m.m.

Det er 19 næringsseksjoner i sameiet og av de er det ni aktører innen servering. Næring og bolig har i mange sammenhenger ulike interesser. I et sameie blir det en del friksjon grunnet støy, lukt, slitasje, forsøpling og trafikk. Styret har vært engasjert i flere saker med næring (eierselskapet) om drift og utfordringer med deres leietagere.

Styret administrerer utleie av et fellesrom i første etasje i Hus 6 og syv kajaker i sommersesongen, via et program (Hano) på sameiets nettside. Dette er et unikt, fint og godt benyttet tilbud for alle seksjonseiere i Vannkunsten.

Årsregnskap 2025, budsjett for 2026

Sameiets samlede inntekter var NOK 11.403.729 hvorav felleskostnader utgjør den vesentligste andelen. Årsresultatet viser et underskudd på NOK 700.636.

Årsaken til det negative resultatet er et kostbart vedlikehold av all utvendig eik og en oppgradering av målerstrukturen for energi (varmt vann / fjernvarme). Omfanget og kostnadene for dette var ukjent når budsjettet for 2025 ble utarbeidet. En løsning med finansiering i stedet for økning av felleskostnadene ble valgt av styret. Når arbeidene var utført og kostnadene avdekket, ble to alternativer for finansiering vurdert, kapitalinnhenting fra seksjonseierne eller lån. Sameiet er relativt ungt og uten historikk med kapitalinnhenting som også er en formell og tidkrevende prosess. Et låneopptak som dekket de to postene med 1.4 mill. og kort nedbetalingsperiode på 2 år ble valgt.

Sameiets bokostnader som faktureres av forretningsfører har to komponenter, felleskostnader og energikostnader. Felleskostnadene skal dekke sameiets drift og vises i sameiets resultatregnskap. Energikostnadene avregnes direkte mot den enkelte sameier og vises ikke i sameiets resultatregnskap. Energikostnadene utgjør om lag en tredjedel av bokostnadene, og omfatter kostnader for fjernvarme, varmt vann og kaldt tappevann. Forbruket av elektrisitet i leilighetene avleses digitalt av strømleverandøren og faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

I utarbeidet budsjett for 2026 er det for første gang inntatt kostnader for periodisk vedlikehold av utvendig eik og tregulvene i oppgangene. Erfaringen som er oppnådd etter to runder med vedlikehold kan først nå legges til grunn for beregning av kostnad, fremtidig sekvens og termin.

Med et opplagt forbehold om uforutsett vedlikehold, utvikling av nasjonal og internasjonal økonomi, sameiets tekniske tilstand og uforutsett vedlikehold, forventes det ikke å øke felleskostnadene i 2026 utover den normale prisveksten.

Innstilling fra Valgkomiteen til Årsmøtet 2026 i Sameiet Vannkunsten.

Valgkomiteen ble valgt på Årsmøtet 2025 for ett år og består av Åge Korsvold og Martin Halsos.

Valget i år fremstår som et viktig valg. Styreleder Morten Dreyer tar ikke gjenvalg, og når han trer ut blir både mye praktisk kunnskap og stor arbeidskapasitet borte. Utbyggers garantiperiode løper også ut - som betyr at gjennomtenkte og godt organiserte vedlikeholdsplaner for eiendommen blir særlig viktig.

Sameierne er svært opptatt av at felleskostnadene ikke stiger mer enn høyst nødvendig. Tre kostnadsarter utgjør i praksis felleskostnadene: Energikost, kommunale avgifter, og vedlikehold og driftsutgifter. Styrets fokus vil være på sistnevnte, som er de kostnadene de kan påvirke.

Med dette utgangspunktet har Valgkomiteen vurdert ulike kandidater opp mot tre kriterier: Kompetanse og erfaringsbakgrunn, samarbeidsevne i kollegiet og tilgjengelig tid for styrearbeidet.

Etter en intervjurunde for å forstå sameiets utfordringer og muligheter har vi konkludert med at styrets prioriterte arbeidsoppgaver i året som kommer bør være:

- Videreutvikle og systematisere en langsiktig vedlikeholdsplan. Denne må både definere et ambisjonsnivå og risikovurderinger, kartlegge en portefølje av leverandører, og tydelig definere USBLs rolle (kompetanse og kapasitet) for å kunne gjennomføre planen. Vi forstår det slik at det sittende styret har gjennomført en omfattende prosess mot leverandører allerede, slik at et nytt styre har et godt utgangspunkt for å videreføre dette arbeidet.
- Reetablere et grensesnitt mellom sameiere, styre og servicesenter. Sameiet har 215 leiligheter og sameierne har stadig behov for råd og veiledning, og særlig i tilknytning til tekniske anlegg. Styret har med nåværende styreleder hatt kapasitet til å dekke noe av dette behovet, og i større utstrekning enn det som er normalt i et sameie som vårt. I fremtiden legger vi til grunn at service-senteret, som driftes av USBL må dekke behovet for betjening av sameierne slik intensjonen alltid har vært. Det blir viktig at styret derfor gjennomgår servicesenterets kompetanse og kapasitet og også tydelig kommuniserer til sameierne servicesenterets rolle.
- Videreutvikle samarbeidet med næring. Carucel AS representerer eieren av bygulvet og har vedtektsfestet styreplass i Sameiet. I det daglig er det imidlertid Carucels leietagere sameierne møter. Denne strukturen gir noen utfordringer. Valgkomiteen er av den oppfatning at det er i alle parter interesse at styret prioriterer å styrke samarbeidet med Carucel og dets leietagere.
- Samarbeid på tvers av sameiene. Da Bispevika ble etablert var det et ønske fra Vannkunsten (og fra utbygger, OSU) å få etablert en velforening for å organisere samarbeid på tvers av sameiene. Det var ikke mulig da, men over tid er ideen modnet. Et samarbeid med flere sameier åpner muligheter både for vesentlige kostnadsbesparelser og bedre tjenester for sameierne.

Med dette som bakgrunn har Valgkomiteen følgende anbefalinger for Årsmøtet.

1. Valgkomiteen mener sameiet er tjent med å ha en «ekstern» styreleder, med erfaring og kompetanse fra drift og teknisk forvaltning. En slik løsning sikrer kompetanse inn i styret, og det sikrer kontinuitet i den viktigste oppgave styret har, som er å forvalte eiendommen, dvs sameiernes verdier.
2. Valgkomiteen mener det er ønskelig med mangfold og en bedre kjønnsbalanse i styret. Det bor en rekke meget kompetente personer i sameiet, og Valgkomiteen har sendt en særlig appell til kvinner om å melde sin interesse.
3. Med vårt forslag om å velge en ekstern styreleder foreslås det også å utvide styret med en person. Det sikrer kontinuitet og kapasitet, i det vi da opprettholder fire representanter fra sameierne i styret.
4. Valgkomiteen innstiller **Roar Viken** som ny styreleder for en periode på to år. Roar Viken har mange års erfaring fra forvaltning, drift og vedlikehold i eiendomsbransjen. Han har vært ansatt i USBL i mange år, og der har han hatt en rekke roller, herunder å ha ansvar for å lede nyboligprosjekter, å følge opp entreprenørers feil og mangler, og forhandle avtaler med leverandører. Han blir fremdeles benyttet som innleid konsulent i nybyggprosjekter. Roar Viken har et godt nettverk som vil være til nytte, f.eks ved anbudsinnhenting. Valgkomiteen har innhentet referanser som er meget tilfredsstillende. Han er også styreleder i Vannkunsten Syd, som vi vurderer som positivt.
5. Valgkomiteen innstiller **Stian Kvanli** som styremedlem for en periode på to år. Stian Kvanli har mange års erfaring som leder av komplekse prosjektorganisasjoner med ansvar for endringsprosesser, og som leder av strategi- og økonomifunksjoner i norske og internasjonale selskaper. Han er siviløkonom og har studert ved norske og utenlandske universitet. Han har bodd i sameiet siden 2020.
6. Valgkomiteen innstiller **Ruth Haile Tesfazion** som styremedlem for en periode på to år. Ruth er advokat i Fend advokatfirma og jobber særlig med økonomiske straffesaker, fast eiendom og kontraktsrett. Hun har bodd i sameiet siden i fjor sommer, men familien hennes har bodd her siden 2020.
7. Styremedlem Bjørn Watne er ikke på valg, men har stillet sin plass til disposisjon ettersom han for tiden arbeider og bor utenfor Norge. Valgkomiteen innstiller derfor **Julia Weiss** som styremedlem for en periode på ett år. Hun har hatt lederroller innenfor områder som energi, maritim- og industriell teknologi og B2B SaaS i norske og internasjonale organisasjoner. I sin siste rolle hadde hun tittel Chief Marketing and Communications Officer. Hun er utdannet ved universiteter i Tyskland og Australia og har bodd i Sameiet siden 2020.
8. **Patrik Appelblad** fortsetter som styremedlem. Han har en PhD i kjemi og er forskningsleder i Merck Life Science, ett av verdens ledende selskaper innenfor dette området. Han har bodd i sameiet siden 2020 og sittet i styret siden 2025.
9. **Hege Brattlid** er Carucels representant og fortsetter som styremedlem. Hun er forvaltningsdirektør i Carucel AS og utdannet jurist.
10. Valgkomiteen innstiller **Stephanie Helland** som varamedlem for en periode på ett år. Stephanie Helland er utdannet sykepleier med dobbelt mastergrad. Hun er daglig leder i KS Konsulent, som har som oppgave å bistå kommuner og organisasjoner med

endringsledelse og bidra til tjenesteinnovasjon og – design. Stephanie flyttet inn i Sameiet i fjor.

11. Valgkomiteen har forhandlet frem oppdragsavtale med Roar Viken som fastsetter et årlig honorar på NOK 225.000. Særskilte arbeidsoppgaver honoreres i henhold til dokumentasjon. Oppdragsavtalen med Roar Viken er vedlagt denne innstillingen for godkjenning i årsmøtet.

Valgkomiteens anbefalinger er enstemmige.

Oslo, den 14. april, 2026

Martin Halsos

Åge Korsvold

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Eierseksjonssameiet Vannkunsten, org. nr. 924 959 134
og Roar Viken er det inngått slik avtale:

§1 Oppdragets varighet

Roar Viken velges som ekstern styreleder for Eierseksjonssameiet Vannkunsten for en periode på 2 år fra 29.4.2026.

Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra Eierseksjonssameiet Vannkunsten sin side forutsetter at det velges ny styreleder på et sameiermøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

§2 Oppdragets art

Roar Viken skal som styreleder i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte for eiernes beste. Roar Viken har et særskilt ansvar for oppfølging av sameiets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av sameiets virksomhet (herunder HMS).

Styret skal så snart som mulig etter det ordinære årsmøtet utarbeide en årsplan for å sikre at prioriterte arbeidsoppgaver identifiseres og følges opp.

Roar Viken skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Roar Viken har et særskilt ansvar for utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge fram forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Roar Viken sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Roar Viken sørger for at det blir utgitt 2-4 infoskriv /nyhetsbrev pr år til samtlige beboere dersom sameiet ikke har en fungerende hjemmeside.

Roar Viken utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Roar Viken sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om sameiet i foretaksregisteret.

Roar Viken v/styreleder skal an vise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap an vise og attestere fakturaer.

Roar Viken har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.

Roar Viken har et særskilt ansvar for å følge opp sameiets forretningsfører.

Roar Viken skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Roar Viken skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i sameiet.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Sameiet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste som har ansvar for den daglige driften.

Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære

vedlikeholdsprosjekter, administreres av Sameiets vaktmester.
Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.
Sameiet skal ha et fungerende HMS-system.
Sameiet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Sameiet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 225.000,- pr år**. Beløpet er mva.-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret faktureres den 15. i hver måned med 1/12.

§6 Ulegg

Dokumenterte utlegg som Roar Viken har hatt som styreleder, refunderes.
Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Roar Viken yte bistand utover det som framgår av avtalen. Dette gjelder for følgende møter og avtales med styret på forhånd:

Ved møter utover ordinære sameiermøter og ordinære styremøter, dvs. ekstraordinære styremøter, ekstraordinære sameiermøter, sameie-/foreningsmøter, byggemøter og møter med leverandører og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg til avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks. mva.** Denne godtgjørelsen beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Oslo, 29.04.2026

Eierseksjonssameiet Vannkunsten, styremedlem 1

Roar Viken

Eierseksjonssameiet Vannkunsten, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 29.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

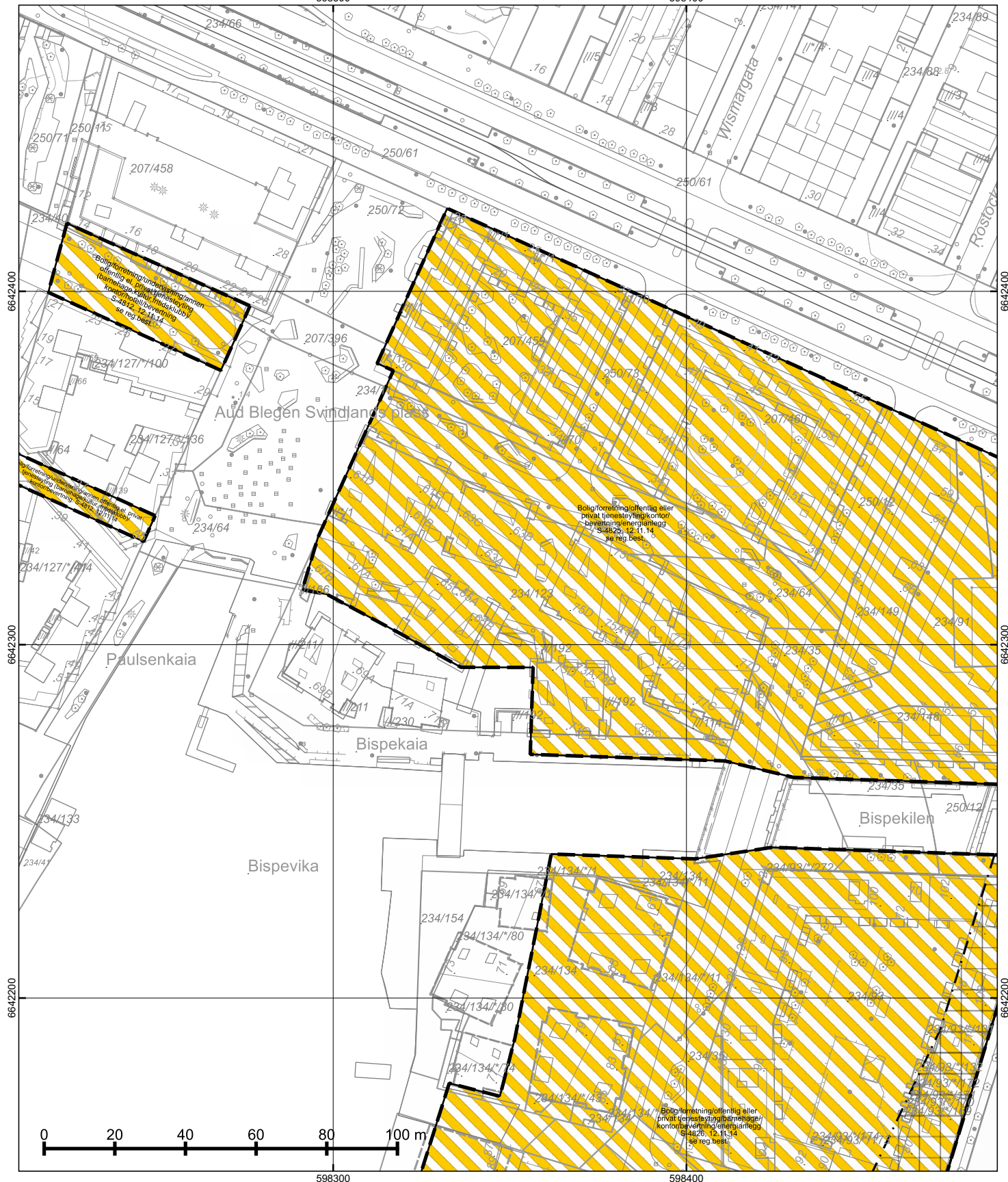
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

598300

598400



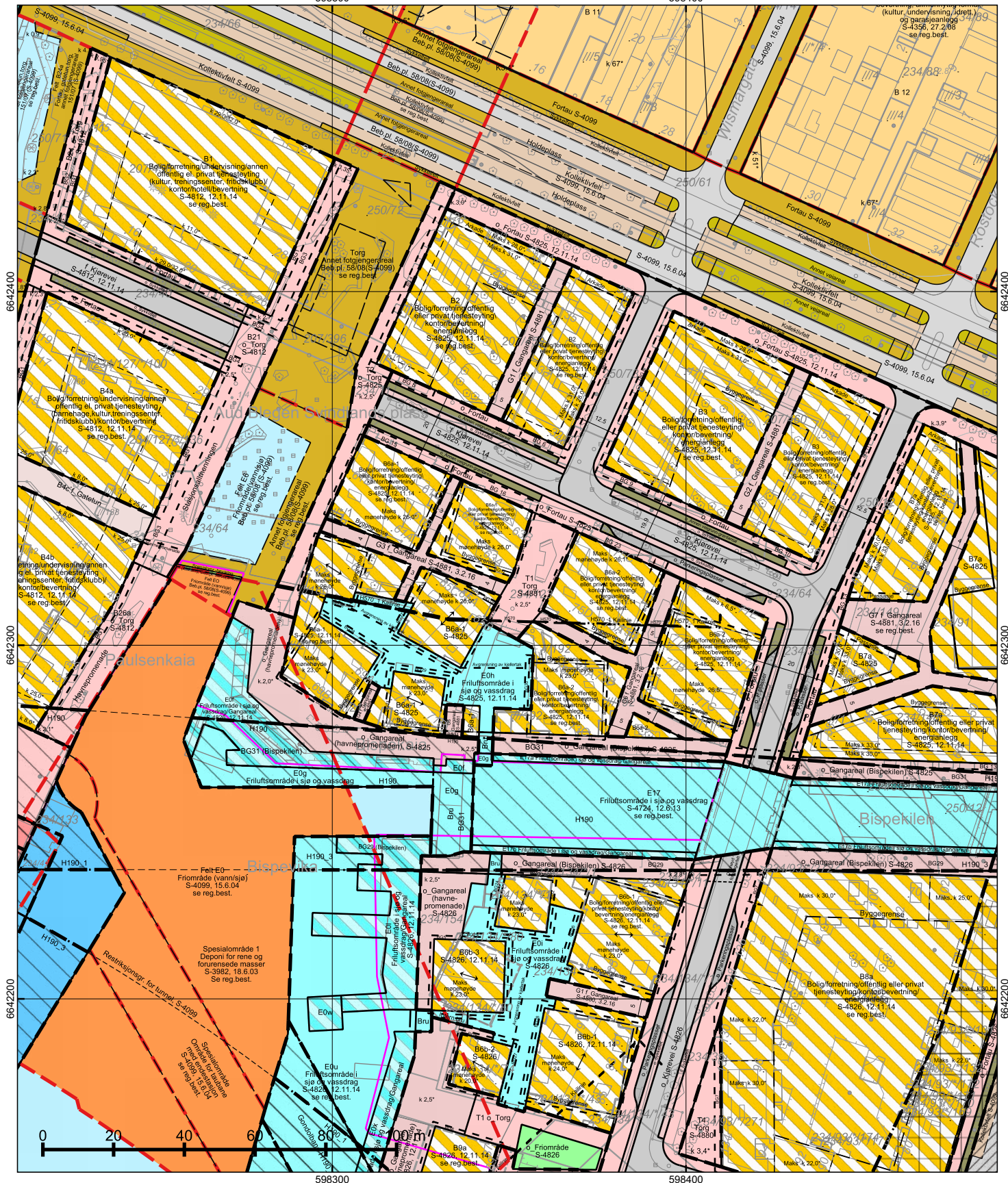
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 17.08.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 161658/ 86538003</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Operagata 75</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 234/123</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 161658/ 86538003	Deres ref.:	Adresse: Operagata 75	Kommentar:	Gnr/Bnr: 234/123		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 161658/ 86538003	Deres ref.:							
Adresse: Operagata 75	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 234/123								

598300

598400



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161658/ 86538003

Adresse: Operagata 75

Gnr/Bnr: 234/123

Deres ref.:

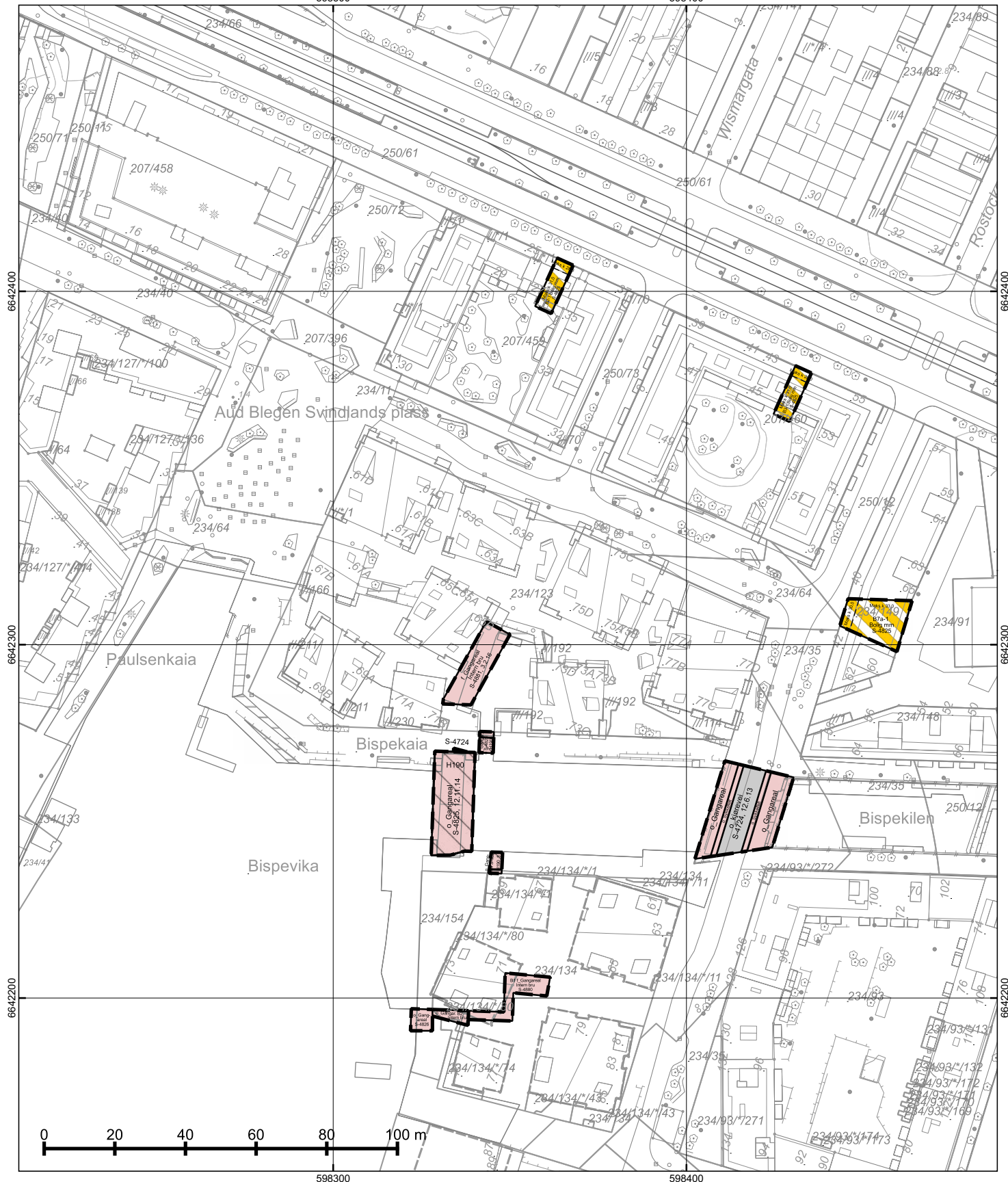
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

598300

598400



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

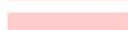
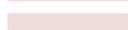
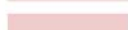
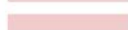
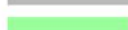
 Oslo Dato: 17.08.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 161658/ 86538003 Adresse: Operagata 75 Gnr/Bnr: 234/123	Deres ref.: Kommentar:

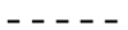
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

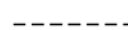
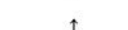
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

	1163 - Institusjon
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2014 - Gatetun
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2082 - Parkeringsplasser
	3040 - Friområde
	6100 - Ferdsel
	6700 - Friluftsområde
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål
	668 - Spesialområde bevaring annet
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål

	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpBåndleggingSone
	RpBåndleggingGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålagrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Frisiktlinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Avkjørsel
	Brukar
	Regulert møneretning

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

----- Plangrense

— + — Sporveg (tunnel), fremtidig

— + — Sporveg (tunnel), eksisterende

— + — Sporveg, eksisterende

— + — Sporveg, fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), eksisterende

— + — Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

⬆ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

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

[illegible]

**Tenk nytt
— Bo godt!**