

Rostockgata 65

Vannkunsten Syd | OSLO
Kr 11 590 000,-



Røisland & Co

— Velkommen til

Rostockga- ta 65

Rostockgata 65

Vannkunsten Syd | OSLO

Dette er en nyoppført og moderne 3-roms med høy standard i prosjektet Vannkunsten Syd. Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje, og har sørvestvendt balkong på ca. 9 m². Vannkunsten Syd er et av Bjørvikas mest særegne boligprosjekter, og med fjorden som bakteppe og en vakker havnepromenade like utenfor døren, tilbyr Vannkunsten Syd en stemning du ikke finner andre steder. Her kan du bo rett ved det beste Oslo har å by på.

- Høy standard
- Garanti fra utbygger
- Sørvestvendt balkong på 9 m²
- Maritim beliggenhet og flott utsikt fra balkong mot vannspeilet
- Åpent for rask innflytting
- God takhøyde på 2,6m
- Stilrent kjøkken fra Sigdal
- Miljøsertifisert Breeam-Nor
- Heis
- Meget sentralt med trikk, buss, t-bane og tog i umiddelbar nærhet

Prisantydning: 11 590 000,-

Totale omkostninger: 300 840,-

Estimert total pris inkl. omk.: 11 890 840,-

BRA-i/ BRA total: 76/ 76 m²

Etasje: 2

Antall rom: 3

Felleskostnader pr. mnd: 4 615,-

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2025

Oppdragsnummer: 3-0104/ 25

Ansvarlig megler: Anne Heidi Røddal

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 48134527

E-post: anne@roislandco.no

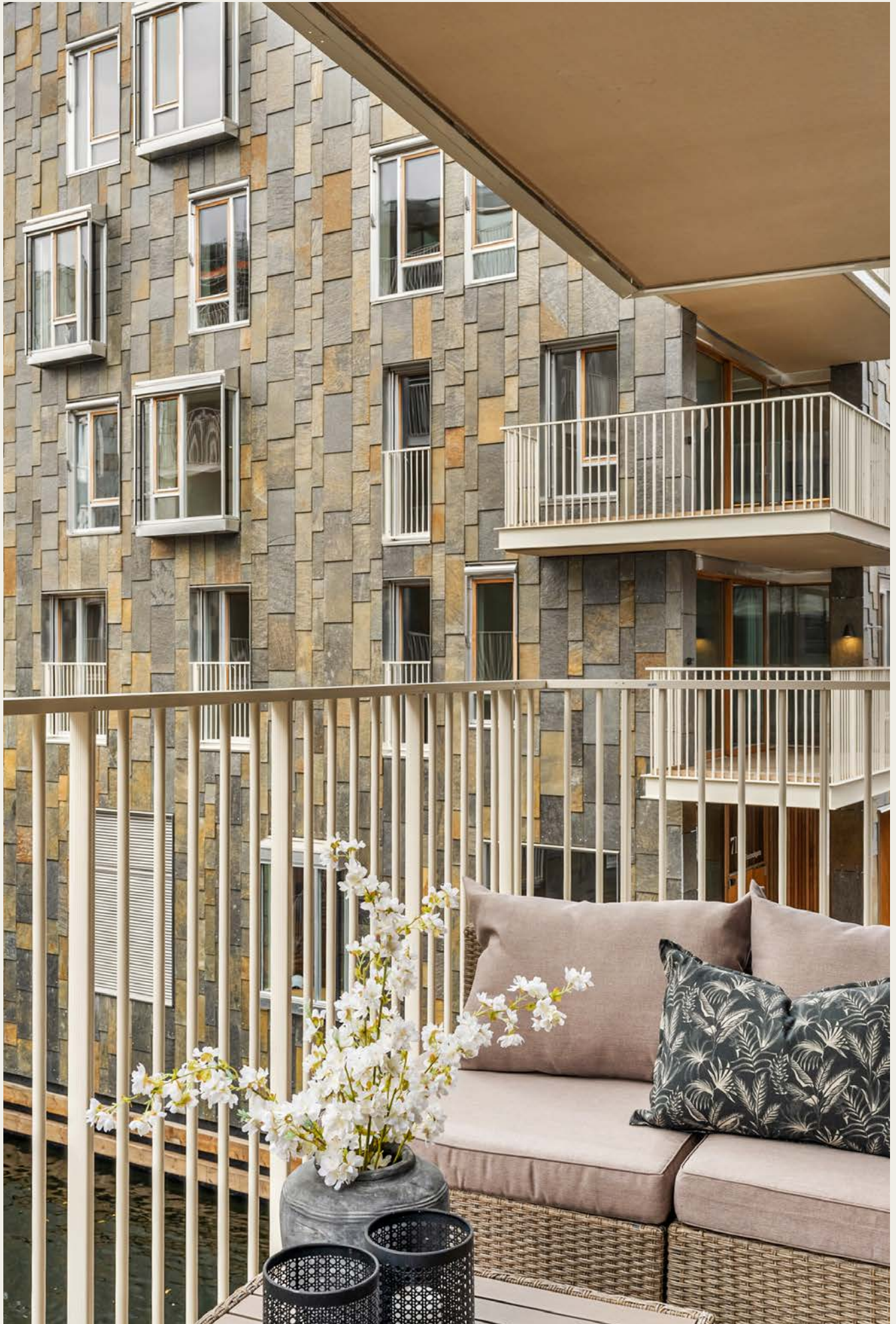


2. Etasje
Rostockgata 65 H0202



Tony André Andersen
Takstingenør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme



Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Rødal

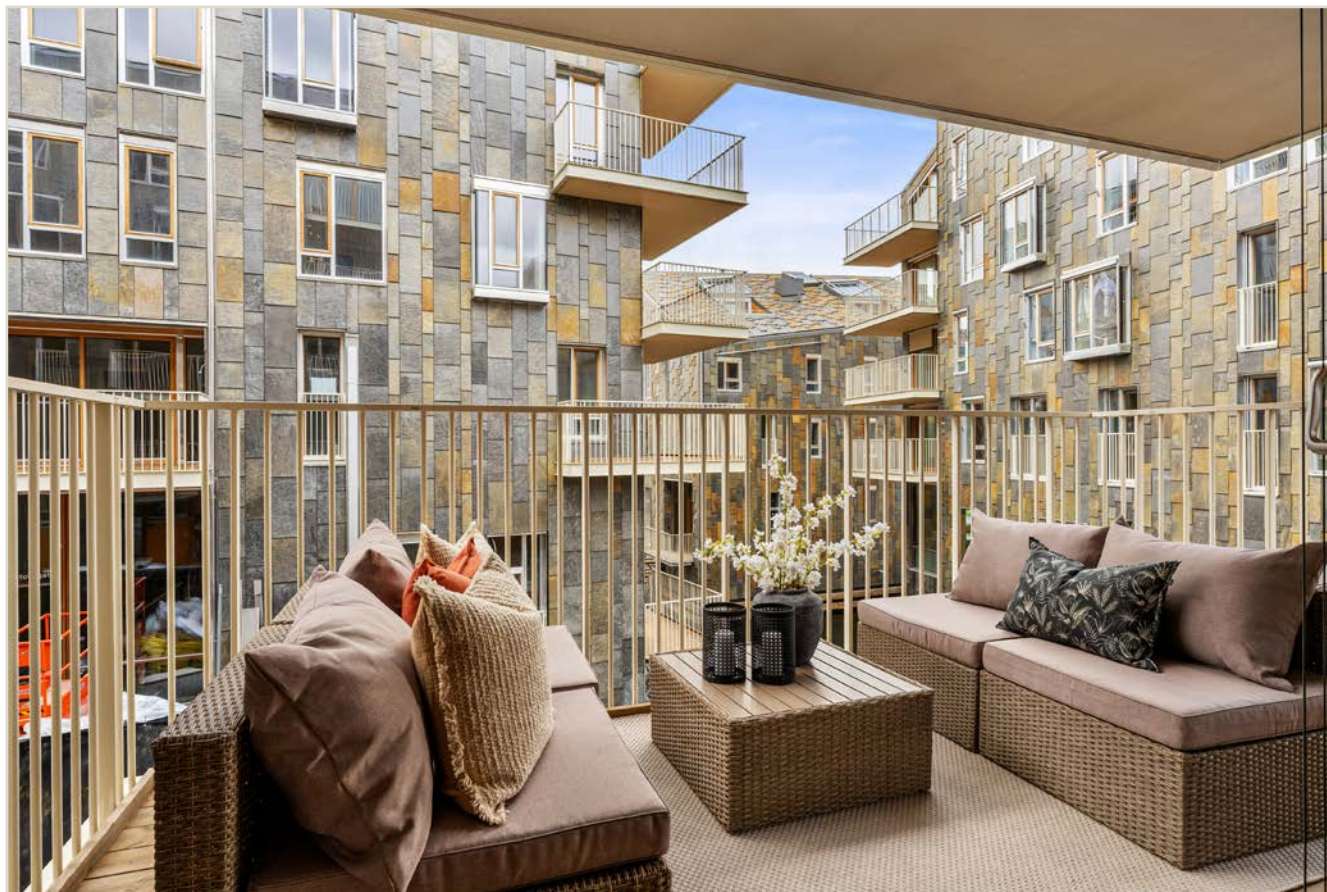
Avdeling boligsalg

Orgnr: 994194410

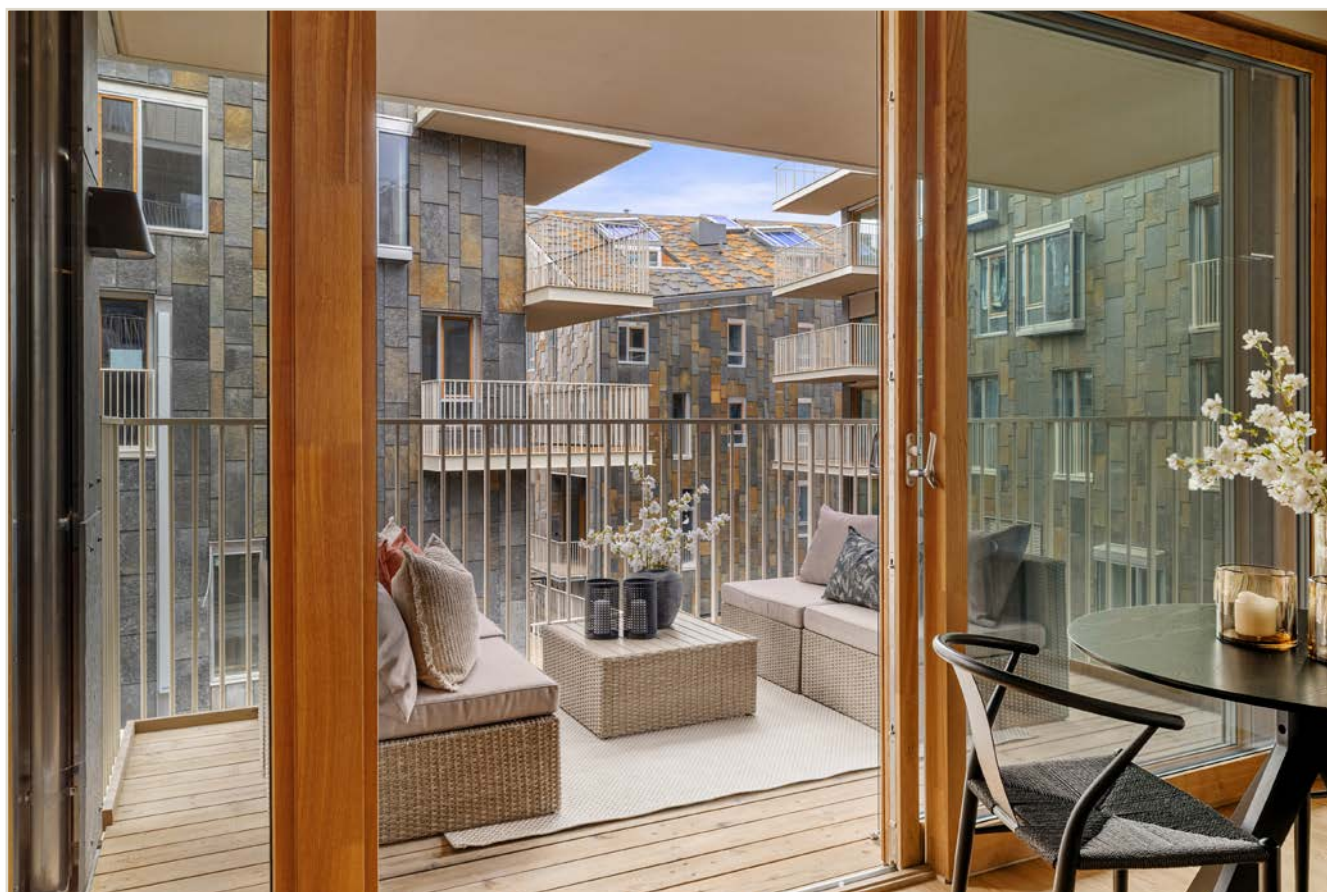
Telefon: 21 04 32 32

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo



Balkong på ca. 9, kvm med god plass til møblement. Balkongen er vendt mot sørvest.



Balkongen har adkomst fra stuen - Det er montert utvendige screens.





Det er åpent for rask innflytting om ønskelig.



De store vindusflatene sammen med 2,6m i takhøyde, skaper en behagelig lys atmosfære og ikke minst en god romfølelse.



I steun har man en praktisk sitteplass i vindueskarmen.

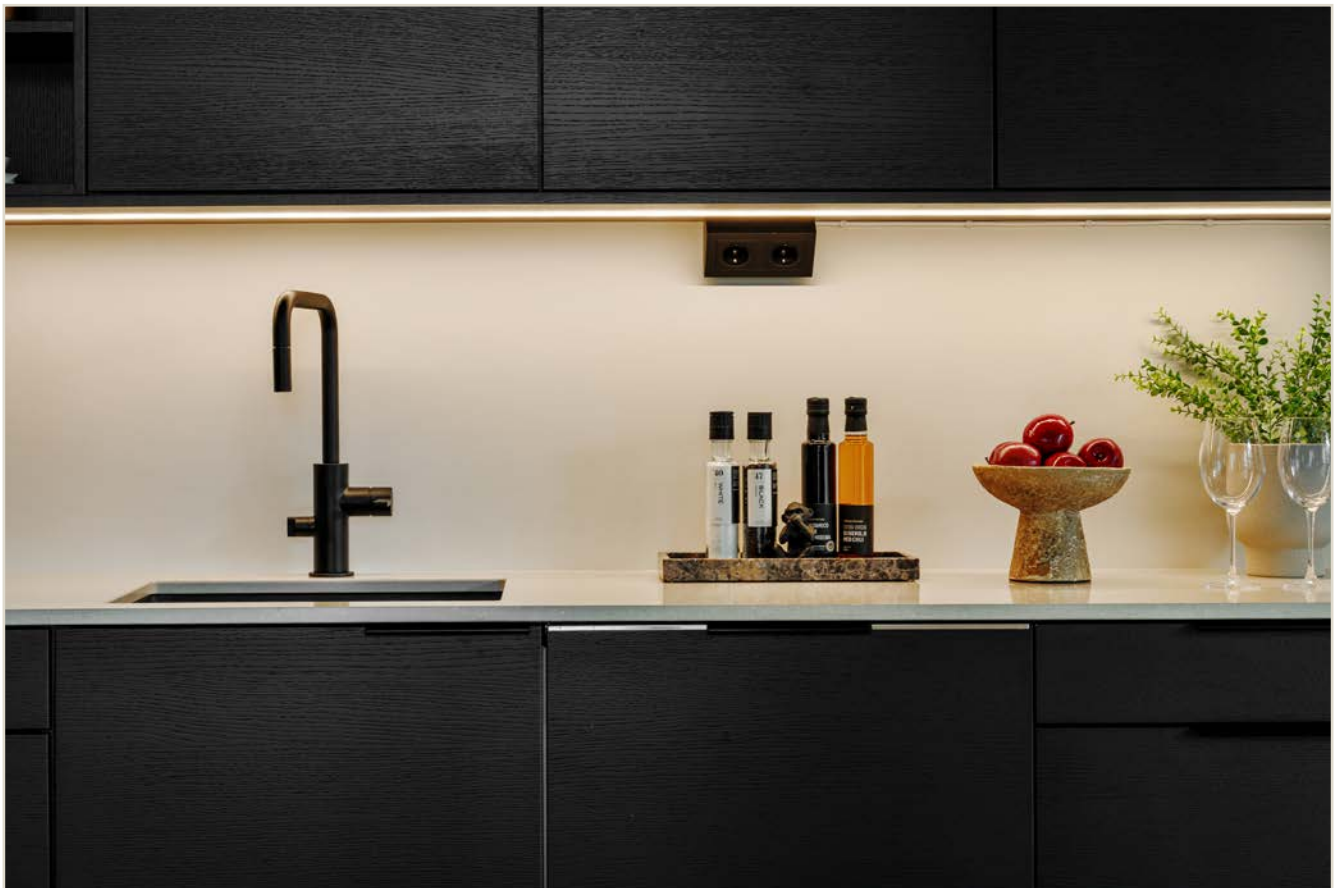




Utsyn fra stuen mot vannspeilet.



Leiligheten har et lekkert kjøkken fra Sigdal. Integreerte hvitevarer fra AEG.

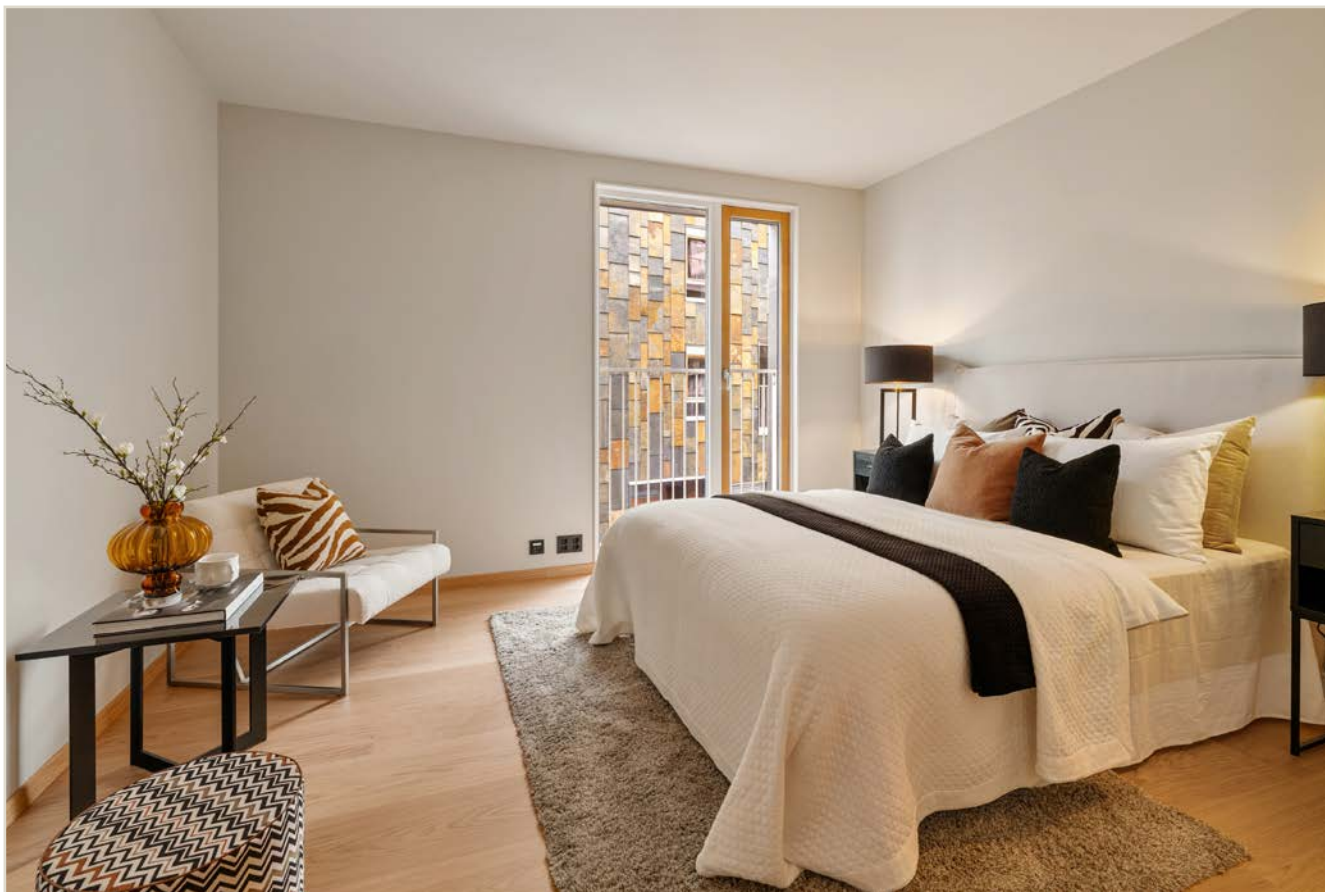


kjøkkenet har godt med skap og bankeplass.







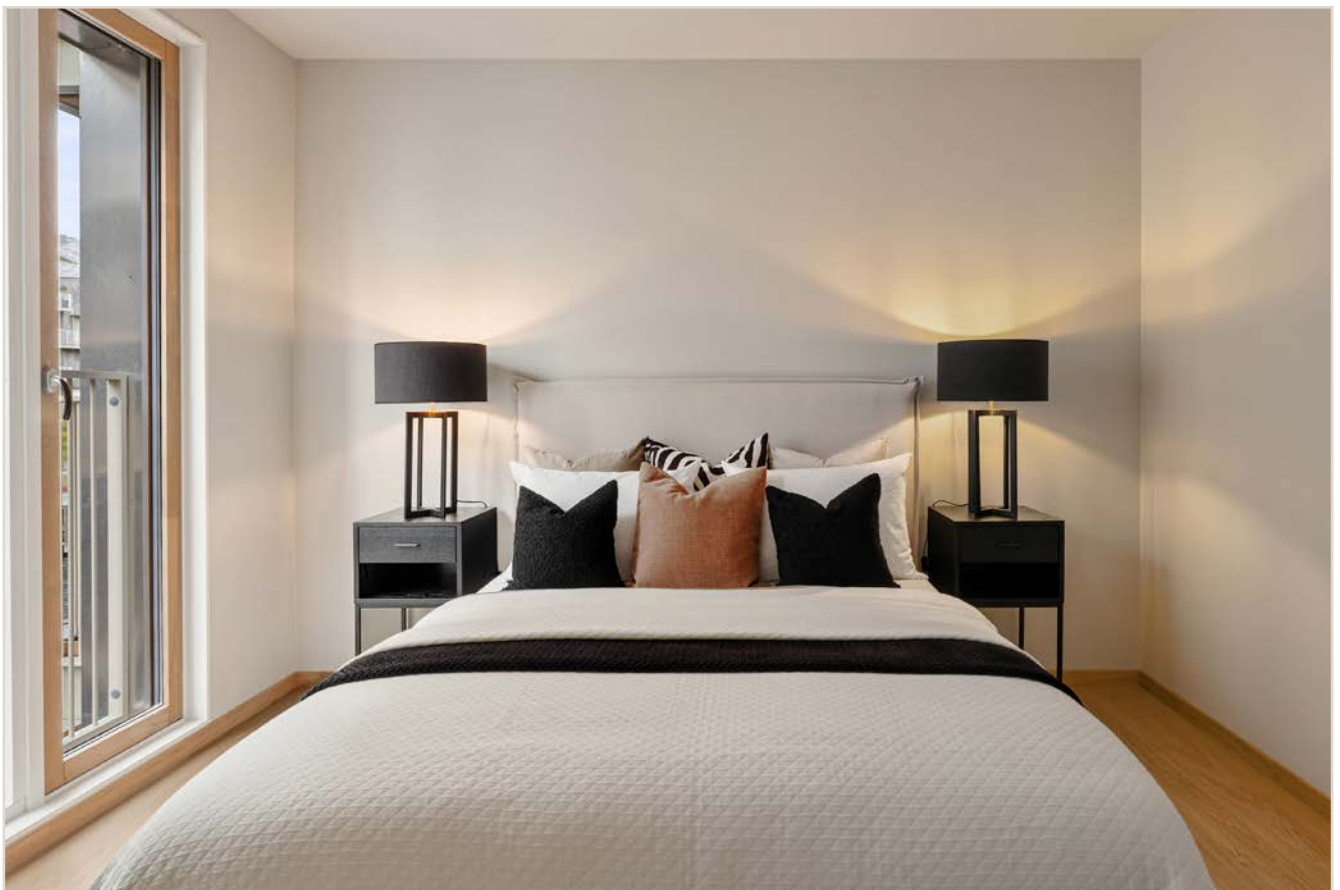


Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord.



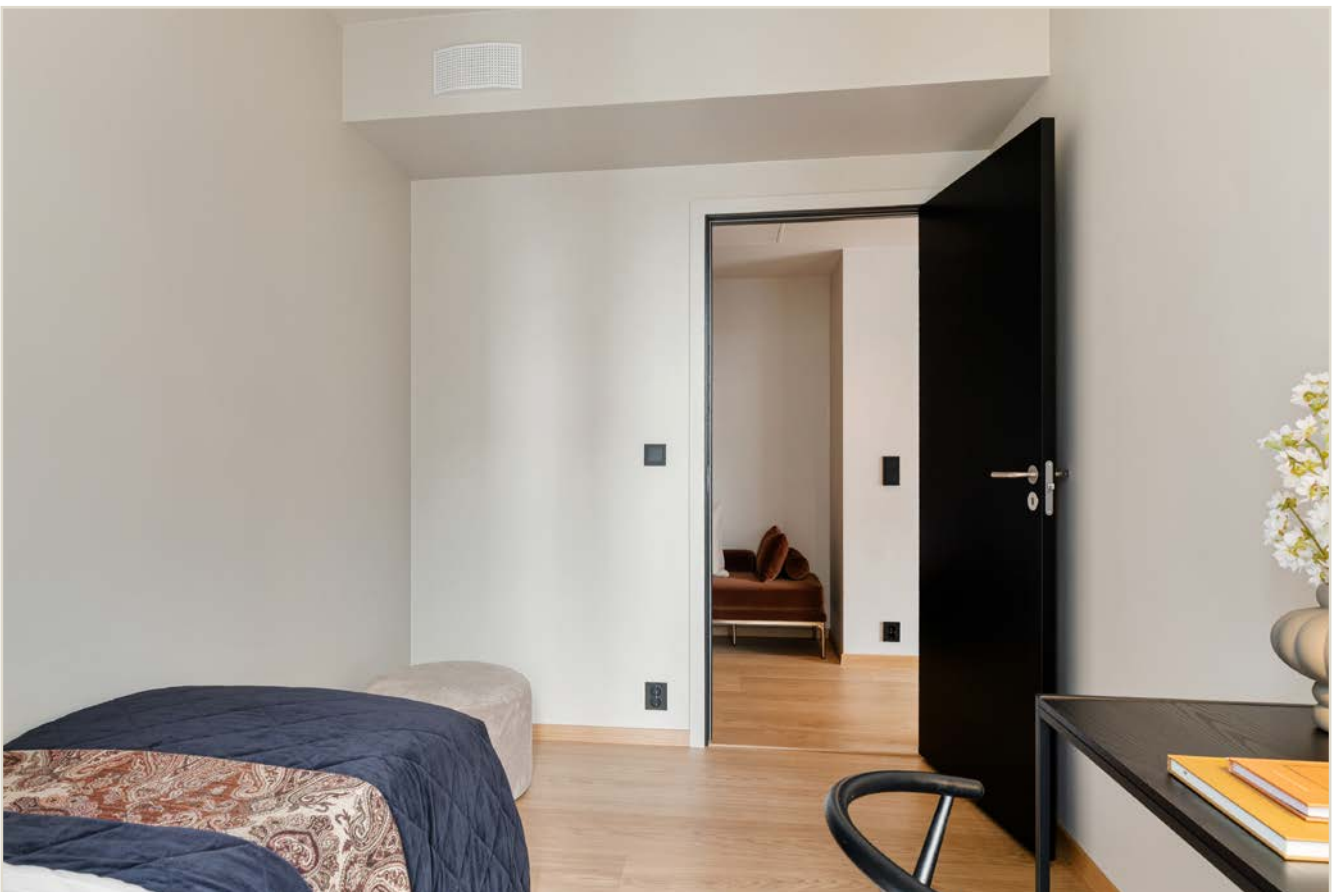


Hovedsoverom ligger vendt ut mot vannspeilet.





Soverom 2 fungerer godt som gjesterom eller kontor.



Soveorom 2.





Vegghengt WC, dusjhjørne med regnfallsdusj og servant med skuffeseksjon medfølger.



Pent flislagt baderom med praktisk hylleløsning og opplegg for vaskemaskin.





Velkommen inn!



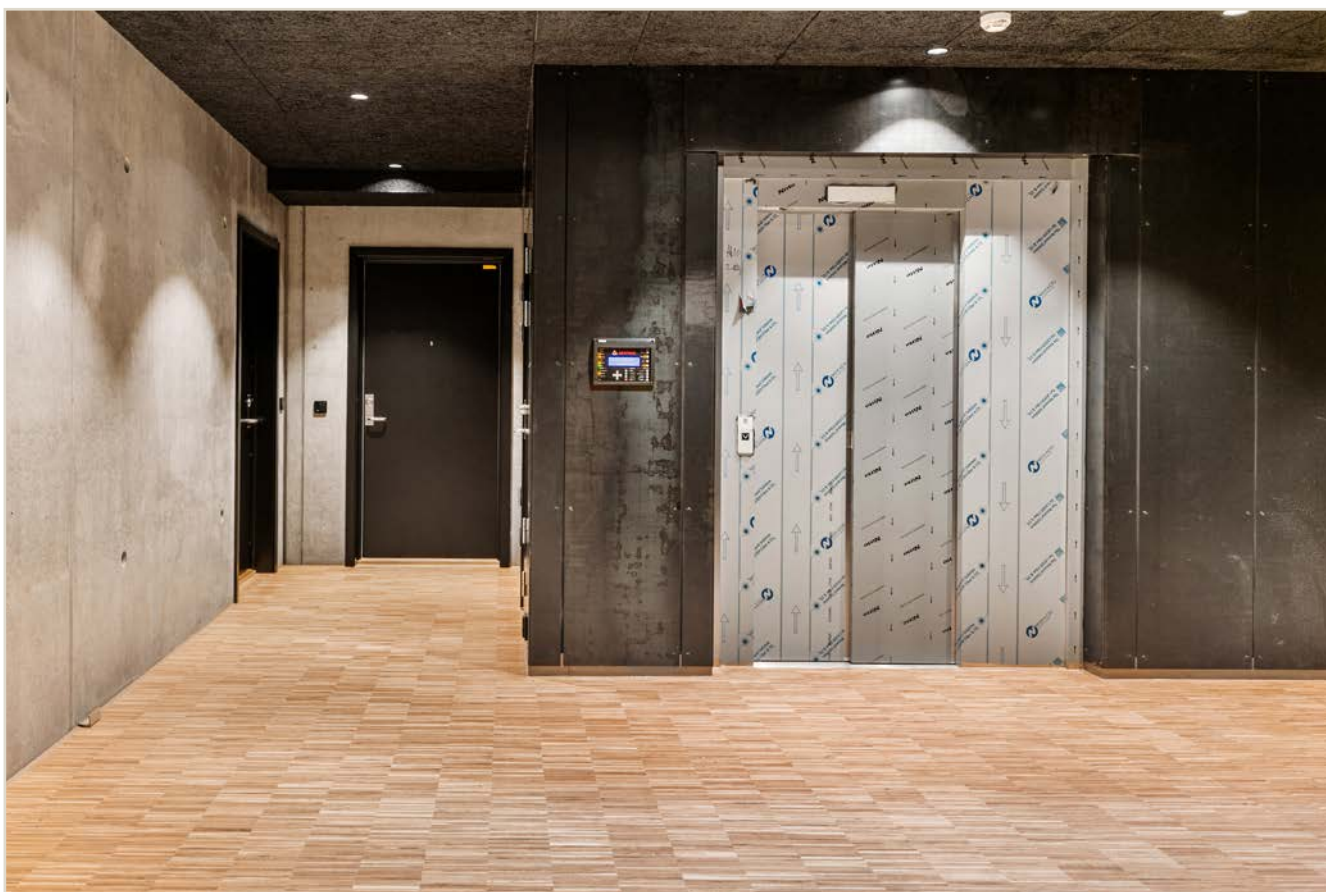
Praktisk innvendig bod som kan innredes med hyllesystem for oppbevaring.





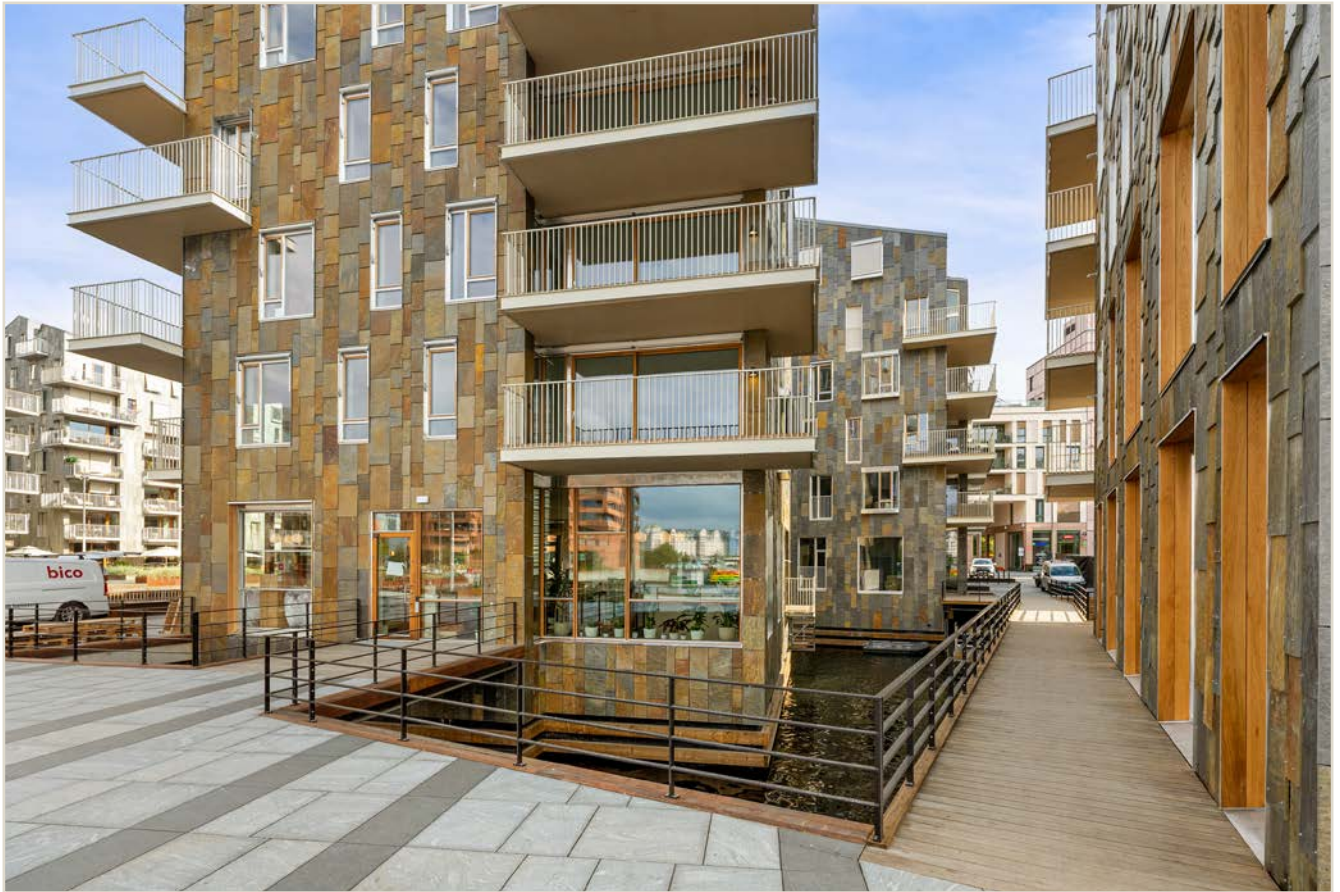


Praktisk og stor bod på hele 10 kvm i kjelleranlegget.



Vannkunsten Syd byr på flotte fellesområdet og inngangsparti.





Fasade Vannkunsten Syd.



Fasade Vannkunsten Syd.



Illustrasjon – For beboere har man et fellesrom hvor det blir ulike aktiviteter og muligheter for leie



Like ved inngangsdøren til leiligheten har man Meny, Vinmonopol og Apotek.









124

L/L
VELKOMMEN
TIL
LUT/LAGET
BAKERI
BRASSERI
BAR







DANCING · MERCHANDISE · SUPPLIES

FOOD · DRINKS · MUSIC

SNACKS · GIFTS

Mike's CORNER

FOOD & DRINKS

OPERAGATA 77
0194 OSLO

FRESH
BREAD

GIFTS &
SOUVENIRS

GOOD
TIMES

BAGUETTES
& SIDES

TASTY
SIDES

FREE
WI-FI

WE
ACCEPT

ATM
EAT HERE
TAKE AWAY



SMILE
YOU
ARE ON
CAMERA

OPEN























Rostockgata 65

– Alt du trenger å vite

Adresse

Rostockgata 65, 0194 OSLO

Matrikkel

Gnr. 234, bnr. 134, snr. 13

Eier

Selger: MichaelBerggren

Selger: ÅshildReime

Områdebeskrivelse

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv undersøke dette med kommunen/ bydelsadministrasjonen.

Veibeskrivelse

Adkomst via Rostockgata. Se kart for ytterligere beskrivelse av adkomst til eiendommen.

Det vil bli skiltet med Røisland & Co visningsskilt ved fellesvisninger.

Tomt

Utomhusplanen er laget i samarbeid med det danske arkitektkontoret Tegnstuen Vandkunsten og Grindaker Landskapsarkitekter. Utearealene tilknyttet prosjektet omfatter Havnepromenaden og Bispekilen, samt vannrommet mellom de fem husene. Det ligger også friområde/park og torg mellom Vannkunsten Syd og felt B9 i sør, dette området ferdigstilles i forbindelse med B9 utbyggingen. Utformingen av utearealet tydeliggjør overgangene mellom den åpne Havnepromenaden langs sjøen og de mer intime indre byrommene med vannrommet og private boliginngangssoner.

Vannkunsten Syd er i stor grad en videreføring av konseptet for Vannkunsten som sto ferdig i 2021. Prosjektet er sterkt knyttet til en nordisk identitet i både materialer og vegetasjon. Videreføring av materialer fra Vannkunsten gir helhet til området. Vannkunsten er kledd med skifer fra Oppdal, og ved å bruke Otta Rust-skifer på fasaden i Vannkunsten Syd styrkes både sammenhengen, samtidig som delområdene står tydelig frem med sin egen karakter. Vannkunsten Syd får også sin egen identitet i funksjoner som kajakkbrygger og en badstue, samt sosiale møtepunkter i nordvest og park i sør. Badstue vil bli tilknyttet et av næringslokalene og vil bli driftet kommersielt.

Mot fjorden vil prosjektet etablere en romslig havnepromenade med nedtrappende brygger, promenade med gatevarme og tilrettelegging for uteservering fra FBK-lokalene på gateplan. Havnepromenaden vil ha et gatebeleggskonsept som er inspirert av Oslofjordens øyer og svaberg, med variasjon i farger og størrelser.

Plantefeltene langs havnepromenaden og mellom husene får vegetasjon som skal tilrettelegge for å gi området biologisk mangfold. Beplantningen vil gi en estetisk opplevelse året rundt. Stauder, busker og trær vil skape rom og le, samtidig som siktlinjer og åpenhet mellom husene skal bevares. Havnepromenaden vil forbinde Vannkunsten Syd med tidligere ferdigstilte Vannkunsten via en ny bro over Bispekilen. Ved ferdigstilling av siste byggetrinn (felt B9) vil Havnepromenaden videreføres mot Sørenga.

Offentlig vei:

Eiendommen og bygningene på Vannkunsten Syd grenser mot Bispekilen mot nord. Mot øst grenser Vannkunsten Syd mot Rostockgata og mot vest ligger Havnepromenaden vest ligger Havnepromenaden langs sjøen. Mot syd kommer torg/friområde og boliger i felt B9. Operagata og Rostockgata vil fra Stasjonsallmenningen til Kongsbakken bli opparbeidet som sykkelgater. I gaterommet vil det være en ca. 5,5 meter bred sykkelgate som bukker seg gjennom området. Det grønne gaterommet er hovedsakelig formet med hensyn til syklende og gående, i tillegg til at det er tilpasset for gode sol- og skyggeforhold, uteservering og øvrig trafikk som taxi varelevering og annen nødvendig kjøring til eiendommene. Kjøreadkomst for parkering til bil og sykkel i kjellerarealer skjer fra Clemenskvartalets sydside. Øvrige arealer mellom husene, over broen og ut mot den offentlige havnepromenaden vil inkludere sosiale soner og primært være tiltenkt myke trafikanter.

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 76 kvm

BRA-i: 76 kvm

Åpent areal: (Terrasse, Balkong) 9 kvm.

Kjellerbod mrk. 32 på hele 10 kvm.

Ikke målbare arealer:

Arealbeskrivelse;

Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS

3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

Standard

Gang:

Leiligheten har en lys gang med en lekker én-stavs eikeparkett på gulv. I himling er det downlights. På vegg er det tablå for døråpning/videocalling. Utenfor hver leilighet er det også i tillegg en ringeknapp til leiligheten. Tilknyttet leiligheten har man en innvendig bod på ca. 2 m².

Stue, kjøkken og balkong:

Bruken av eik er gjennomgående i boligen. Mellom gangen og stue er det en lekker skyvedør i finert eik fra Knudsen dørfabrikk som står i stil med parketten.

Stue med åpen kjøkkenløsning. De store vindusflatene sammen med ca. 2,6m i takhøyde, skaper en behagelig lys atmosfære og ikke minst en god romfølelse. *Det er utvendige screens på stuevinduer ut mot balkong (2 screens).

Det er et stilrent kjøkken fra Sigdal med sorte fronter. Alle skuffer og dører har soft-lock system og levert med minimalistisk håndtak til frontene.

Kjøkkenet er utstyrt med flest mulig skuffeseksjoner av typen full-uttrekk for å gjøre kjøkkenet mest mulig funksjonelt. Det er én skuff med bestikkinnlegg. Kjøkkenet er levert med fremtrukket foring mot tilstøtende vegger for å gi de en moderne innramming.

Kjøkkenet har belysning via lyslist med LED under overskap.

Det er Aqua stop som lekkasjesikring.

Kjøkkenventilator av type Fortuna med integrert belysning og komfyrvakt fra Røroshetta. Ventilatoren er plassert helt skjult i overskap. Ved bruk vil en diskre glasskerm vippe ut.

Følgende hvitevarer fra AEG er integrert:

- Innbygningsovn stål
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap

Videre fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 9 m².

Bad:

På badet starter du dagene til innbydende omgivelser.

Heldekkende servant med ettreps blandebatteri og pop-up ventil.

Speil og belysning over vask. Fordelerskap plasseres bak speilet over servant.

Veggmontert toalett med innebygget sistene og toalettsete med soft-close.

Regnfallsdusj og svingbare dusjdører som er plassbesparende.

Gulvvarme.

Det er innfelte downlights i himling med dimmefunksjon.

Rør-i-rør system.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (evt. kombimaskin vask/tørk). Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler. Der hvor avstand mellom fremkant maskin og dusjsone/dusjvegg er mindre enn 0,6 m, må maskin være godkjent for å stå i sone 2. Dette i henhold til anbefalinger i NEK 400. De fleste nye maskiner oppfyller dette kravet.

Badene er levert som plassbygde baderom.

Soverom:

Hovedsoverommet er av god størrelse. Det er satt av plass til garderobeskap på soverom. Det medfølger ikke garderobeskap. Det er en fransk altan med dør som kan både vippes innover eller åpnes helt opp for god utlufting. Soverom 2 passer fint som kontor eller gjesterom.

Bebyggelse

Det er prosjektert og bygget i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Hoveddelen av tomten er etablert ut i sjøen. Det er etablert en vanntett spunt rundt eiendommen, deretter bygges en tørr arbeidsplattform i betong. Etter etablering av vanntett betongkjeller, fjernes eller kappes spuntene og vannet vil strømme fritt i havnebassenget mellom husene. Byggene fundamenteres til fjell med stålkernepeler. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål, samt noe treverk. Yttervegger er kledd i naturlige materialer, hovedmaterialet er norsk skifer fra Otta Rust med innslag av treverk spesielt i 1. etasje. Skillevegger mot naboileiligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger i stål/gips/mineralull/porebetong. Betongvegger mot heis- og trappekjerne. Etasjedekker i betong.

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema i forbindelse med salget. Egenerklæringsskjemaet følger vedlagt denne salgsoppgaven. Leiligheten er nyoppført og selger har ikke bodd i leiligheten.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse. Denne ble gitt den 11.09.2025.

Det er utbyggers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at

midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må foreligge før kjøper kan ta i bruk eiendommen. Kjøper er gjort kjent med at det kan ta lang tid i etterkant av ferdigstilling av et bygg, før ferdigattest foreligger. Kjøper kan ikke nekte overtagelse ved manglende ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

Gjesteparkeringsplasser i parkeringskjeller under Clemenskvartalet. Gjesteparkeringen vil skje mot betaling av parkeringsavgift og for øvrig på de vilkår som fastsettes av parkeringsoperatør som vil drifte plassene. Gjesteplassene er sambruksplasser for besøkene til boliger, næring og området for øvrig.

Oppvarming

Leilighetene varmes opp via en viftekonvektor som er skjult i himling.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

I Vannkunsten Syd er du garantert et hjem med høy klima- og miljøkvalitet. Alle boligene fra OSU bygges etter den norske utgaven av Europas fremste miljøsertifisering BREEAM. BREEAM innebærer at det stilles strenge miljøkrav i alle ledd av utviklingen, for å sikre et miljøvennlig bygg. Kravene gjelder standarden på alt fra helse- og innneklima, materialbruk og økologi for å nevne noe. I en BREEAM-sertifisert leilighet får du god luftkvalitet og akustikk, et allergivennlig bomiljø og rikelig med dagslys. Det innebærer også bedre energieffektivitet som gir lavere energikostnader. Vi har som ambisjon å miljøsertifisere Vannkunsten Syd som BREEAM-NOR Very Good.

Eiendommens utgifter

Estimerte felleskostnadene er kr. 4 615 per måned, og inkluderer: akonto varme, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Fordelt følgende:

- Felleskostnader drift: kr. 3 425
- A-konto varme: kr. 1 140,-
- Adm. gebyr måler: kr. 50,-

Tallene er oppgitt av USBL i telefonsamtale med megler den 03.10-25. Mindre endringer kan skje i forbindelse med etableringen av sameiet. Felleskostnader oppnevnt i salgsoppgave er estimerte.

Felleskostnadene justeres normalt årlig i forhold til

sameiets faktiske utgifter.

Kjøper må selv tegne innboforsikring. Ønsket internett-pakke bestilles selv av ny kjøper. Leverandør til sameiet er NextGenTel.

Selger har ikke bebodd leiligheten og har derfor ingen kjennskap til nøyaktig strømbruk.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelister. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>. Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelister til Oslo kommune.

Formuesverdi

Boligen er nyoppført og det foreligger derfor ikke formuesverdi p.t. For mer informasjon, se skatteetatens hjemmeside og kalkulator for beregning av formuesverdi.

Informasjon om sameiet

Sameiets forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig og næring i henhold til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Vannkunsten Syd ligger på felt B6B som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt B6B i Bjørvika er S-4826, vedtatt 12.11.2014, samt for gangareal mellom byggene og torg syd for Vannkunsten Syd mot felt B9 iht. S4880, vedtatt 03.02.2016. Detaljreguleringen er en del av reguleringsplan S-4099. Felt B6B består av fem punkthus, med reguleringshøyde på kote + 24.

Bebyggelse mot nord på Vannkunsten (felt B6A) er ferdig utbygget. Bebyggelse mot nordøst på Eufemias Plass (felt B7) er ferdig utbygget. Bebyggelse mot øst i Clemenskvartalet (felt B8A) er ferdig utbygget. Fremtidig bebyggelse mot sydøst på felt Mariakvartalet (B8B) har reguleringshøyde på kote +30, med en godkjent dispensasjon og økt høyde til kote + 30,7. Fremtidig bebyggelse mot syd på felt Kongsbrygga (felt B9) har reguleringshøyde på kote + 22,37. Det er søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B9 til kote +23, antall etasjer blir maks 6. På takplan vil trappe- og heishus, fellesrom

stikke opp over takplan mot øst for Vannkunsten syd med maks kote 26,87. Da Kongsbrygga (felt B9) ikke er prosjektert vil det kunne bli endringer for dette feltet. Ved Munchmuseet er det regulert inn gondolbane til Ekeberg. Reguleringskart med bestemmelser finnes som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler.

1. januar 2016 skiftet Oslo kommune måleregler for kotehøyde. Faktisk høyde vil dermed bli

+37 cm høyere enn reguleringskart datert før nevnte dato. Kotehøyder for Kongsbrygga (felt B9) i forrige avsnitt inkluderer +37 cm.

Bjørvika er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no og www.haveiendom.no. Bispekilen sammenfører gater, fortau og bygninger og får en god landskapsmessig utforming.

201704197 – Reguleringssak – Bjørvika – Bispegata – C6-feltene – planforslag til begrenset høring – Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning

Oppstartsmøte er bestilt. Det har tidligere blitt lagt ut et planforslag til offentlig ettersyn 21.12.2020. Planforslaget er senere vesentlig endret og krever derfor et nytt offentlig ettersyn. Oslo S Utvikling foreslår å omregulere felt C6 i Bjørvika fra offentlig bygning (kulturhistorisk museum), boliger, diverse nærings- og allmenntilrettelagt formål, mm., til bolig, kontor, forretning, bevertning, hotell, diverse tjenesteyting og annen næring, kjøreveg, felles torg, mm. Planen omfatter regulering av 5 hovedbygninger delt på to kvartaler og en forlengelse av Trelastgata. Kvartalet i vest består av to næringsbygg på 10 og 13 etasjer (ca. 43 m og 56 m), et boligbygg på 10-13 etasjer (ca. 33-44 m) og torg. Det østlige kvartalet omfatter et næringsbygg på 5-8 etasjer (ca. 19-36 m), et boligbygg på 8-10 etasjer (28-35 m) og torg. Det foreslås en utnyttelse på 58 450 m² BRA, derav 44 300 m² BRA over terreng. Det kan bli 80-110 leiligheter.

201510215 – Reguleringssak – Jernbanetorget 1 – Utarbeidelse av planforslag

Oppstartsmøte er bestilt. Hensikten er å utvikle Oslo S så stasjonen får bedre kapasitet og blir mer attraktiv for byen og de reisende, og med et høyhus som markerer Oslo S som orienteringspunkt i byen og porten for reiser til Oslo. Samtidig forberedes stasjonen for utvidet jernbanekapasitet med ny tunnel under Oslo.

201015299 – Reguleringssak – Biskop Gunnerus' gate 14 B – Planforslag til politisk behandling

Oppstartsmøte er bestilt. KLP Eiendom AS foreslår å omregulere Postterminalen i Biskop Gunnerus gate 14B fra tomt for offentlig bygning (postgiro- og jernbaneposthus) til forretning, undervisning, kulturinstitusjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse, service, velvære), kontor, hotell, bevertning. Det er foreslått to høyhus opp til kote +132,5 (kontor) og +78,4 (hotell) på en base (lavblokka) der eksisterende hovedkonstruksjon gjenbrukes og reguleres til bevaring. Taket på lavblokka foreslås som allment tilgjengelig parklandskap. Akerselvallmenningen sikres opparbeidet og delvis gjenåpning av Akerselva foreslås regulert.

202205032 – Reguleringssak – Felt A5 (A5A, A5B og A40) i Bjørvika – Planforslag til offentlig ettersyn – Høringsfrist 16. desember

Oppstartsmøte er bestilt. Forslagsstiller (Hav Eiendom AS) ønsker å detaljregulere to kontorbygg på til sammen 10 500 m² over 5- og 6 etasjer med utadrettet virksomhet i 1. etg. og en park i midten. Bygningene foreslås 7,2 og 3,3 m høyere enn Bjørvikaplanen tillater, og med en plassering som delvis skjuler Børsen mot sjøen. Parken, som i kommuneplanen er regulert til Grønnstruktur og i Bjørvikaplanen til Friområde/park, foreslås regulert til privat eierskap. Planforslaget sikrer Oslo flere sentrale kontorplasser, og ellers bygninger som kompletterer Kvadraturen.

201610264 – Reguleringssak – Lohavn felt D5 – Loallmenningen – Rostockgata – planforslag til politisk behandling

Oppstartsmøte er bestilt. Hensikten er å avklare rammene for utviklingen av felt D5 (kombinert næring og bolig) samt å legge til rette for en omlegging av Rostockgata gjennom Lohavn, i tråd med tidligere uttrykte intensjoner. Bakgrunnen for omleggingen av vegtraséen er knyttet til en nødvendig utvidelse felt D2 mot felt D5. Hensikten med utvidelsen av felt D2 er å skape rom for et utvidet program for den planlagte skolen.

202308043 – Reguleringssak – Oslo gate 17 og 21 m.fl. – Detaljregulering – Barnehage og boliger

Oppstartsmøte er bestilt. Hensikten med planarbeidet er å regulere for dagens eksisterende bruk slik at gamlebyen barnehage kan sikres drift i fremtiden, og følger i all hovedsak opp arealformål vist i kommuneplanens arealdel.

201802760 – Reguleringssak – Reguleringssak – Oslo gate 7 – Detaljregulering – Nytt boligbygg og ombygging eksisterende murgård – OG7 – Status: Avklaringsfase etter offentlig ettersyn

Oppstartsmøte er bestilt. Bane NOR Eiendom

foreslår å omregulere Oslo gate 7 fra jernbaneformål til boligformål. En verneverdig toetasjes murgård fra 1850-tallet foreslås rehabilitert og ombygd til å huse ca. 9 leiligheter, og sikret med hensynssone bevaring kulturmiljø. Ved siden av murgården foreslås det et nybygg over 4 etasjer med ca. 18 leiligheter. Intensjonen er å sikre byen flere sentrale boliger tilrettelagt for sykkel, gange- og kollektivtrafikk.

20165016 – Regulerings sak – Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1 – Detaljregulering: Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park – Status: Avklaringsfase før politisk behandling

Oppstartsmøte er bestilt. Bane Nor Eiendom (BNE) foreslår å omregulere Schweigaards gate 41-51 til kontor/forretning og Schweigaards gate 53 til bolig/forretning, begge med utadrettede førsteetasjer. BNE foreslår å bygge ett nytt kontorbygg på 23 800 m² over 7 etasjer på den i dag ubebygde busstomten, hvor de 2 øverste etasjene er trukket inn fra gaten. Schweigaards gate 51 foreslås innlemmet i det nye kontorbygget og eksisterende boliger fjernet.

Pågående byggesaker i området

20255384 – Byggesak – Operagata 75 – Bruksendring av lokale fra galleri til forretning

Sak er mottatt og er i startsfasen.

202215934 – Byggesak – Operagata 75 A – Uthengsskilt – Galleri VI-VII

Det foreligger tillatelse til tiltak. Tiltaket gjelder oppføring av to uthengsskilt i Vannkunsten i Bjørvika. Skiltene vil bli oppført i Operagata 75 A.

202455233 – Byggesak – Operagata 77 D – Etablering av uteservering – Mike's Corner

Det foreligger tillatelse til tiltak og det er søkt om ferdigattest. Søknaden gjelder etablering av uteservering tilknyttet bevertningsstedet Mike's Corner som ligger på bakkeplan i Operagata 77 D. Tiltaket er allerede gjennomført.

202456283 – Byggesak – Operagata 73 C – Etablering av uteservering – Sumo

Det foreligger tillatelse til tiltak og det er søkt om ferdigattest. Søknaden omfatter etablering av uteservering i tilknytning til serveringsstedet «Sumo» i Operagata 73 C i Bispevika. Tiltaket er allerede gjennomført.

202552620 – Byggesak – Operagata 71 B – Etablering av uteservering – Kumi

Sak er mottatt og er i startsfasen.

202455701 – Byggesak – Operagata 61-77 –

Ombygging av slukkeinstallasjoner

Det foreligger tillatelse til tiltak. Søknaden gjelder etablering av slukkeinstallasjoner for Vannkunsten Eierseksjonssameie. Tiltaket omfatter ni bygninger med adressene Operagata 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75 og 77.

202462935 – Byggesak – Operagata 35 – Innvendige endringer i restaurant og etablering av uteservering

Sak er mottatt og er i startsfasen.

202455192 – Byggesak – Operagata 16 – Endring av balkong innfesting

Det foreligger tillatelse til tiltak. Søknaden omfatter endring av balkonginnfesting i 7.etasje i Operagata 16, i bydel Gamle Oslo.

202553582 – Byggesak – Edvard Munchs plass – Paulsenkaia – Midlertidig plassering av flytende paviljong – Oslo Løa

Sak er mottatt og er i startsfasen.

201915961 – Byggesak – Bispevika syd – Felt B8a – Peling og betongarbeider i kjeller

Det foreligger tillatelse til tiltak. Tiltaket omfatter peling og betongarbeider i felt B8a for kommende bebyggelse som omsøkes i egen byggesak, tiltaket gjelder følgende kjelleretasjer: Plan U2, planlagt for boder tilhørende boliger. Plan U1, planlagt for utleieareal for næring, parkering og tekniske rom. Plan UM1(mesalin), planlagt for utleieareal for næring og tekniske rom.

202318208 – Byggesak – Rostockgata 92 – Antennesystem – Clemenskvartalet

Det foreligger tillatelse til tiltak. Søknaden omfatter opphøring av antennesystem for Telia på tak i Clemenskvartalet, i bydel Gamle Oslo.

202204588 – Byggesak – Rostockgata 136 –192 – Utbygging av bykvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer og barnehage – Felt B8b – Tidligere adresse: Sørengaia 1

Det er søkt om tillatelse til endring. Søknaden omfatter oppføring av et by-kvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer (FBK) og barnehage på Sørengaia 1, felt B8b, i Bispevika i bydel Gamle Oslo. Tiltaket omfatter også kjeller under Rostockgata. Eiendommen ligger mellom Middelalderparken/Kong Håkon 5s gate i øst, Kongsbakkallmenningen i sør, Vannkunsten syd og Clemenskvartalet i nord og Rostockgata og fjorden i vest. Søknaden om endring omfatter dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om at det skal etableres en 4-avdelings barnehage i Rostockgata 136 –192, i

bydel Gamle Oslo.

202456305 - Byggesak - Rostockgata 99 - Oppføring av bolig- og næringsbygg reguleringsfelt B9 a og b

Sak er mottatt og er i startfasen.

202457263 - Byggesak - Dronning Eufemias gate 16 - Ombygging og bruksendring av næringslokale i 1. etasje til fagbokhandel

Det foreligger tillatelse til tiltak. Tiltaket omfatter bruksendring og mindre ombygging i næringslokale mot Trelastgata i plan 1 i Dronning Eufemias gate 16. Tiltaket medfører ingen utvendige endringer.

202462473 - Byggesak - Dronning Eufemias gate 16 - Bruksendring av næringslokale i 2. etasje til lokale for kurs- og møtevirkksomhet

Sak er mottatt og status er at søknaden om bruksendring lokaler fra butikk til møte- og kursvirkksomhet ble avslått.

202011484 - Byggesak - Rostockgata 9 - Fasadeskilt, uthengsskilt, foliering og digital reklame - Kroppskontrollørene

Det foreligger tillatelse til tiltak. Tiltaket som omfattes av søknaden, er: 1 stk virksomhetskilt på fasade over inngangsdør. 1 stk virksomhetskilt som 2-sidig uthengsskilt på fasade mot vest og gågate mellom byggene. 1 stk foliedekor på vinduer.

20253522 - Byggesak - Dronning Eufemias gate 36 - Ombygging av areal i kjeller til lager for datalagring

Sak er mottatt og er i startfasen.

202454020 - Byggesak - Dronning Eufemias gate 32 - Uteservering for Vesper Bar

Det foreligger tillatelse til tiltak. Det er søkt om å etablere uteservering med ca. 150 plasser langs fasaden ut mot Dronning Eufemias gate og den ubebygde tomtestripen mellom bebyggelsen. Uteserveringen begrenses av plantekasser. Det er søkt om dispensasjon fra det regulerte arealformålet fortau og byggegrensen mot vei.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/134/13:

05.07.2016 - Dokumentnr: 609803 - Erklæring/avtale Bestemmelse om almenhetens tilgang til arealer Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2022 - Dokumentnr: 165232 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling AS Org.nr: 994 194 410 Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134 Gjelder denne registerenheten med flere Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2023/207909-1/200

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Bestemmelse om vedlikehold Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134 Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Erklæring/avtale Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Gjensidig rett mellom gnr. 234 bnr. 134 og 153 til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Bestemmelse om vann/kloakk Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Bestemmelse om gjensidig rett mellom gnr. 234 bnr. 134 og 153 Bestemmelse om grøfter/kummer Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2025 - Dokumentnr: 1119343 - Erklæring/avtale Bestemmelse om gjensidig rett til å etablere nødvendige tekniske føringer over eiendommene Bestemmelse om adkomst for reparasjon og vedlikehold av tekniske føringer Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2025 - Dokumentnr: 1119343 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:154 Bestemmelse om rett til å etablere nødvendige tekniske føringer Bestemmelse om adkomst for reparasjon og vedlikehold av tekniske føringer Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014097 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 13 Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/8599

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:153
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 104 plasser til sykkelparkering
Rett til adkomst

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:153
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 91 bodar
Bestemmelse om adkomst

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:153
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til tekniske rom
Bestemmelse om adkomst

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:154
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:154
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om balkonger

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:35
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:35
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Adgang til Utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

Se vedlagte vedtekter.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Om prosjektet:

Leilighetene er en del av eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd, som består av 90 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Løsøre: Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven, gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven.
- Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Øvrig:

Vi gjør oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning til å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

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.

307.340,- (Forutsatt salgssum: Kr. 11 990 000,-)

2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-

3: Tinglysningsgebyr pant og pantattest: Kr. 545,-

Totale omkostninger: Kr. 307 340,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader ved kjøp til prisantydning: Kr. 12.290 840,-. 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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere 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 eiendomsめglere 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. Eiendomsめgleren eller eiendomsめglingsforetaket 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.

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 forbrukerkjøp 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 betales av selger og er avtalt til:

Provisjon: 60 000

Tilretteleggingsgebyr: kr.10.000

Visninger: kr. 2.500 pr. stk.

Markedsføringspakke: kr. 17.990

Oppslag eiendomsregister: kr. 762,50,-

Oppgjørshonorar: kr. 6.950,-

Inneståelse- og utleggshonorar: kr. 2.500,-

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

Vedlegg salgsoppgave

Reguleringskart

Protokoll eks ord arsmote Eierseksjonssameiet.

Vedtekter eierseksjonssameiet

Midlertidig brukstillatelse

Smarthusbrosjyre.1

Husordensregler

Plantegninger.

Egenerklaering

Arealmålingsrapport

Meglers

Salgsoppgavedato

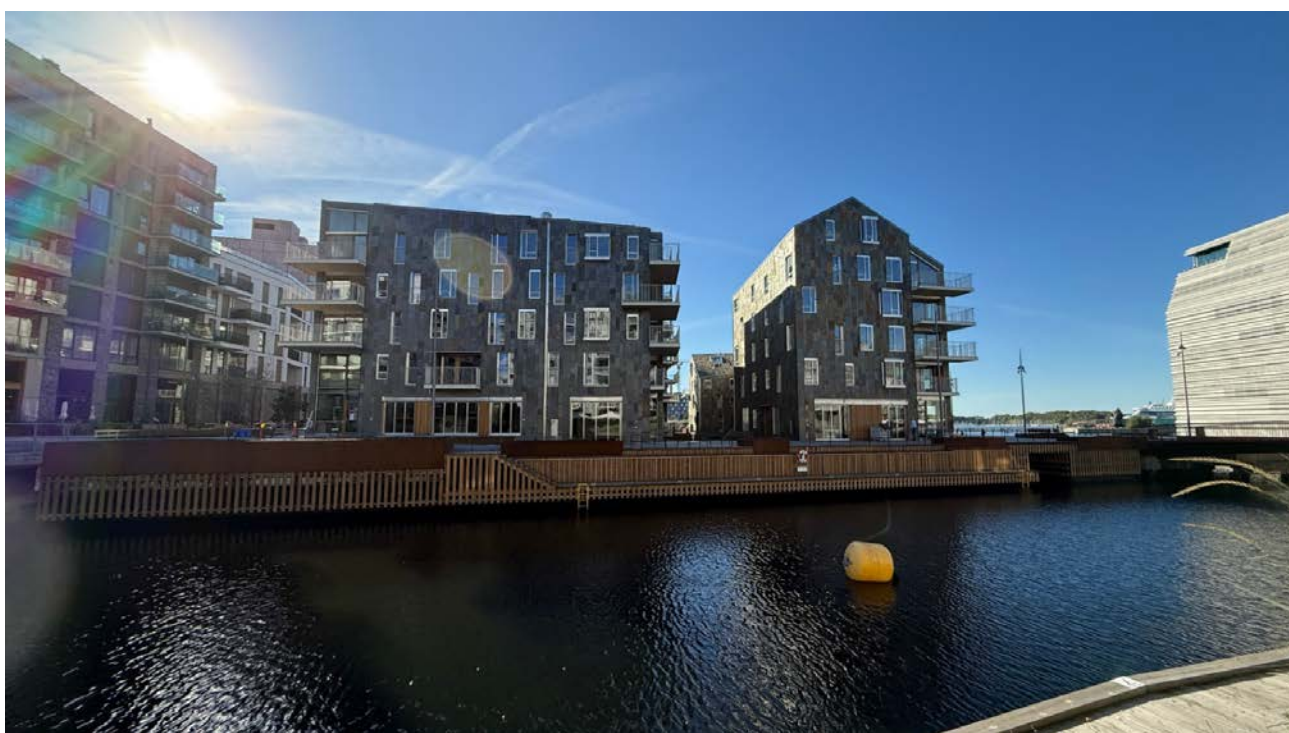
12.11.2025

Arealmålingsrapport

📍 Rostockgata 65, 0194 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 134, snr. 13



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 21229-25387

Referansenummer: JP1970

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen



Gyldig rapport
02.10.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsめglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

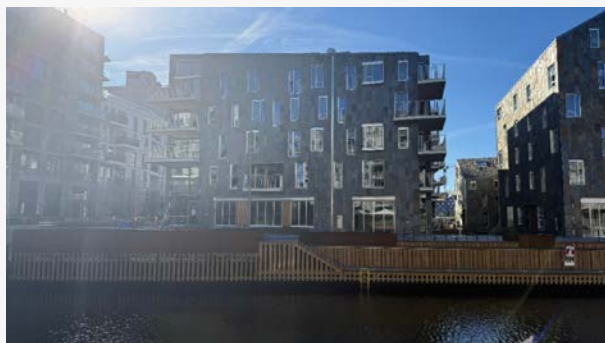
taa@taksator.no

476 56 595



Bygninger på eiendommen

3-roms leilighet:



Anvendelse

Byggeår

2025

Kommentar

I følge Norges Eiendommer.

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

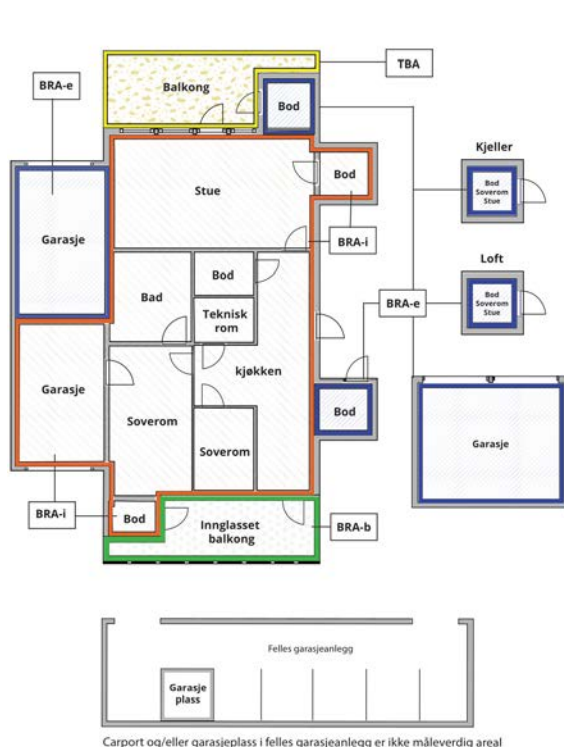
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

3-roms leilighet:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	76			76	9
Kjeller		10		10	
SUM	76	10			9
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré, bod, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til sydvendt balkong målt til ca. 9m².

—

Kjeller:

Det medfølger en kjellerbod målt til ca. 10m². Boden er merket med nummer 32. Boden har skråtak og et gulvareal på ca. 11m².

—

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet:	73	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
02.10.2025			Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	134	0	13	3429.3 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Rostockgata 65

Hjemmelshaver

Berggren Frantz Michael Smith, Reime Åshild

Kommentar

Bolignummer (SSB): H0202.

Regulering: Området er regulert til boligformål

Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier

Tilknytning vann: Offentlig.

Tilknytning avløp: Offentlig.

Eierandel

76 / 8599

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomgått byggetegninger.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendt informasjon om leiligheten.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Personvern

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

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Røisland & Co Eiendomsmegling AS	
Oppdragsnr.	
3-0104/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åshild Reime	Michael Berggren
Gateadresse	
Rostockgata 65	
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	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Den er helt ny. Jeg overtok leiligheten 30 september 2025 og har ikke sovet i den.

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.



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
Åshild Reime	09fe7f50ce4735b0191ea45cbaea00d67807caf5	03.10.2025 09:58:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Berggren	af3fa24db94eaf858cc9e6e63a14305b05cd7176	02.10.2025 13:14:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0104/25

- 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>

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202020463 - 139 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Selma Dizdarevic	Dato: 11.09.2025
Adresse:	ROSTOCKGATA 61 - 85 - BISPEVIKA FELT B6B	Eiendom: 234/134/0/0	
Tiltakshaver:	VANNKUNSTEN SYD BOLIG AS	Søker: FELIX ARKITEKTER AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring	

Midlertidig brukstillatelse del 1 - Rostockgata 61 - 85 - Bispevika Felt B6b

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 27.08.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boliger med tilhørende fellesarealer, kjeller og utearealer i hus 10, 12 og 13 (deler av B6b-1 og B6-3). Avgrensningen er vist på vedlagte tegninger.

Dere har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å kunne tas i bruk.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har i søknaden datert 27.08.2025 side 6-8 redegjort for arbeider som gjenstår. Disse skal være utført innen 10.09.2025.



Andre forhold

Tinglyste avtaler

Det er i reguleringsbestemmelse § 3-1 stilt krav om at det inngås tinglyst ansvarsavtale før det gis igangsettingstillatelse. Kravet er deretter utsatt til midlertidig brukstillatelse.

Ansvarsavtalen omhandler fremtidig ansvarsfordeling mellom eier av konstruksjoner under bakken (anleggseiendommen) og EBY som eier av anlegg over bakken. Anleggseiendommen ble først etablert 02.09.2025. Kommunens standardmal er lagt til grunn for avtalen, og partene er enige i innholdet. **Det er lagt ved brev fra EBY datert 08.10.2025 som bekrefter dette.** Tinglysning skal foretas umiddelbart etter signering.

Plan- og bygningsetaten vurderer at kravet om ansvarsavtale er tilstrekkelig ivarettatt til at det kan gis midlertidig brukstillatelse del 1 i form av dette brevet (Vedlegg Q1). Oslo kommune vil først ta over offentlig gategrunn etter at tinglyst ansvarsavtale foreligger.

Driftstillatelse for heis

Det foreligger driftstillatelse for heis for hus 10,12 og 13.

Bygge- og belyningsplan

BYM godkjente bygge- og belyningsplanen datert 17.12.2024, med forbehold om at fravik skulle være omsøkt til Veidirektoratet og gitt godkjenning senest til overtakelse av offentlige arealer. BYM sendte fravik søknad til Veidirektoratet 14.07.2025, saksnr. 25/198316. Søknaden om unntak fra trafikklastforskrift for bruer m.m. ble innvilget av Veidirektoratet 15.08.2025.

Kulturformål

Det er lagt ved arealberegning som viser bruken av 1. etasje for hele Bispevika syd, inkludert beregnet fordeling etter formål iht. reguleringsbestemmelse § 3.5. Denne viser at kravet om 15 % kulturformål er ivarettatt når man ser planområdet under ett. (Vedlegg F2)

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom dere søker om midlertidig brukstillatelse før dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Nødvendige tinglyste avtaler, jf. dokumentasjonskrav i reguleringsplan S-4826 § 3.1.
 - Se punkt om tinglyste avtaler over. Signert avtale må sendes inn så snart den foreligger og før vi kan gi brukstillatelse nr. 2 (MBT2)
- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
 - Sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn og behandles før saken kan avsluttes
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Perspektiver, samt sist utførte plan og snittegninger av friområdet og torg T1

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

VANNKUNSTEN SYD BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd torsdag 28.08.2025 kl. 17:30 - Dronning Eufemias gate 16, auditoriet DEG 16.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Karin Lima

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 35

Totalt: 62

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg av revisor

Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd er pliktig til å ha en revisor. Usbl har rammeavtale med KPMG, og anbefaler at årsmøtet velger KPMG som revisor.

Vedtak:

KPMG ble valgt som revisor.

3. Valg av styre

3.1 Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt, og velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtak:

Valgt ble: Roar Viken - for 2 år

3.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtak:

Valgt ble: Marie Louise Rognerud (OSU) - for 2 år

Valgt ble: Ingvild Moen - for 2 år

Valgt ble: Merete Ugland - for 2 år

Valgt ble: Magne Meland - for 2 år

Valgt ble: Joydhan Barua - for 2 år

3.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtak:

Valgt ble: Michael Rasmussen - for 1 år

Styret trer i kraft fra dagen før overtagelse av fellesarealer.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder Roar Viken

Styremedlem Marie Louise Rognerud (OSU)

Styremedlem Ingvild Moen

Styremedlem Merete Ugland

Styremedlem Magne Meland

Styremedlem Joydhan Barua

Varamedlem Michael Rasmussen

Marianne L. Elshaug / s/
Møteleder

Karin Lima / s/
Valgt av årsmøtet

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

”Vannkunsten Syd”

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet ”Vannkunsten Syd”, org. nr. [org.nr. tildeles senere] (”Sameiet”) består av 90 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 134 i Oslo kommune (”Eiendommen”), 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 ev. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheter (hoveddeler og ev. 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 utendørs tilleggsdeler, så vel som på kommunal/statlig grunn tilstøtende til Sameiets eiendom etter avtale med eier av den kommunale/statlige grunnen.

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

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 sameier dette gjelder.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere 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 de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

På seksjoneringstidspunktet 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 karnapper er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene. For Sameiet og sameierne har dette ingen

praktisk betydning. De utkragende 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 utkragende deler av bygget. Dette innebærer at utkragende balkonger og karnapper skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel. Andre utkragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant. De utkragende bygningsdelene inngår i beregningen av eierbrøken der dette er relevant.

§ 2-2 Fellesarealer

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

For enkelte deler av fellessarealene skal det etableres enerett til bruk for én eller flere seksjoner, i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25, 6. ledd:

- Næringsseksjonene skal ha felles, eksklusiv bruksrett til arealer markert i lysegrønn farge på plantegninger inntatt som **vedlegg 1**.
- Boligseksjonene skal ha felles, eksklusiv bruksrett til arealer markert i lyseblå farge på plantegninger inntatt som **vedlegg 1**.

Regler for bruk av fellesrommet i hus 10 som inngår i boligseksjonenes eksklusive fellesareal, fastsettes av styret.

§ 2-3 Offentlighetens tilgang og adkomst til utvendige fellesarealer mv.

Det er tinglyst en erklæring på Eiendommen 5. juli 2016, som gir allmennheten rett til ferdsel på de deler av Eiendommens areal som er regulert til *GI f_Gangareal* i plan S-4880 som vist på kartbilag vedlagt erklæringen (kart over Bispevika Syd datert 13. mai 2015). Kartbilaget er ikke i samsvar med det som er bygget. Korrekt og oppdatert kartbilag er som vist i **vedlegg 2**.

I henhold til plan S-4826 er reguleringsfelt E0i, det indre vannspeilet på Sameiets eiendom, regulert til offentlig areal og skal dermed være tilgjengelig for allmennheten. Dette er likevel ikke til hinder for at boligseksjoner med flytebrygger kan fortøye småbåter/kajakk i korte perioder.

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

§ 2-4 Kjellerarealer og parkering

I byggets kjelleretasje er det etablert diverse fellessarealer, tekniske rom, boder, sykkel- og bilparkeringsplasser mv. Kjelleretasjen er fradelt som en egen matrikkelenhet, med gnr. 234 bnr. 153 ("**Anleggseiendommen**"). Anleggseiendommen organiseres som et tingsrettslig sameie ("**Kjellersameiet**"), der hhv. Sameiet, eier(e) av næringsseksjonene i Sameiet, samt eiere av parkeringsplasser i Anleggseiendommen, vil være sameiere.

Kjellersameiet har egne vedtekter som regulerer hvilke rettigheter og plikter sameierne i Anleggseiendommen har. Følgende rettigheter er i tillegg inntatt i erklæring som er tinglyst på Anleggseiendommen:

- Sameiets rett til 104 sykkelparkeringsplasser i Anleggseiendommen,
- Sameiets rett til bruk/ nødvendig vedlikehold av tekniske rom og andre fellesfunksjoner i Anleggseiendommen,
- Boligseksjonenes eksklusive rett til 91 boder,
- Næringsseksjonsnr. 80 sin eksklusive rett til FBK-arealer,
- Sameiets og Anleggseiendommens gjensidige rett til bruk av hverandres grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen.

Den tinglyste erklæringen er inntatt som **vedlegg 3**. For mer detaljert informasjon om fordeling av arealer, se vedtektene for Kjellersameiet.

Anleggseiendommen skal ha rett til å legge tekniske anlegg og føringer gjennom Eierseksjonssameiets eiendom samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon av slike anlegg og føringer.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt Sameiets felles ansvar. Det samme gjelder rettigheter Sameiet har tinglyst på andre eiendommer, jf. **vedlegg 4**.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av disse vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk (som angitt i seksjoneringsbegjæringen), men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene for utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk.
- Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk.
- For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.
- Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig.
- Den enkelte næringsseksjon betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (ev. alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner.

Kostnadsansvaret for arealer som enten boligseksjonene i fellesskap eller næringsseksjonene i fellesskap skal ha enerett til å bruke i henhold til eierseksjonslovens § 25, 6. ledd, omfatter alle tekniske installasjoner og nødvendig vedlikehold /fornyelse av overflater og innredning som hører til de aktuelle arealene. Som eksempel omfatter kostnadsansvaret for heissjakter selve heisen og andre tekniske installasjoner i sjakten, kostnadsansvaret for trappehus omfatter trapper, belysning og andre installasjoner i trappehusene, og kostnadsansvaret for inngangspartier omfatter også inngangsdører, calling-anlegg og andre tekniske anlegg knyttet til inngangspartiet.

Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonsloven § 29 første ledd. En slik fordeling etter nytte eller forbruk kan innebære en fordeling etter en annen brøk enn sameiebrøken.

Kostnader til fjernvarme, varmtvann og snøsmelt for samtlige seksjoner, belastes delvis etter individuelle målere og delvis etter eierbrøk. Kostnader til fjernkjøling for næringsseksjonene og relevante boligseksjoner fordeles delvis etter individuelle målere og delvis etter eierbrøk. Utsteder av faktura for fjernkjøling kan være en annen enn Sameiet.

I den grad styret beslutter eller offentlige myndigheter pålegger gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, ev. kun noen av næringsseksjonene, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype ev. de næringsseksjoner dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester til en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv.

De andre seksjonseierne har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For næringsseksjonene etableres i tillegg i forbindelse med overskjøting et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m² BRA utover de første 100 m² til sikkerhet for de øvrige seksjonseierens krav mot den enkelte seksjonseier på grunn av sameieforholdet.

Seksjonseierne skal forskuddsvis innbetale månedlige a konto beløp til dekning av Sameiets utgifter. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til Sameiet.

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

§ 4

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 brannslukningsapparat
- 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 med tilhørende karmer, herunder nødvendig vedlikehold av utvendige eikedetaljer (listverk/ karmer), som seksjonseier har tilgang til fra egen seksjon
- j) teknisk utstyr, som kjølebafler, ventilasjonsaggregat og viftekonvektor

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonens 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/ takterrasse 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.

§5

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 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal Sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

§6

KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA

Sameiet kan, innenfor de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer, installere kameraovervåkning av inngangspartier og andre fellesarealer. Likeledes kan porttelefonssystem med kamera benyttes. Kameraovervåkningen skal merkes med skilt og i så liten grad som mulig ta opp områder der offentligheten har tilgang. Kameraopptak med lyd skal ikke brukes. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåkning overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbegjæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger.

§ 7

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Innbetalt beløp kan ikke kreves tilbakebetalt av seksjonseier.

§ 8

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

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

§ 9

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 og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og 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.

§ 10

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 til stede. 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.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11

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. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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.

§ 12

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.

§ 13

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (pr. e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 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 av gitte 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
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i es. § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- 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 § 3,
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2,

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 etter) § 22 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 14

OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Snr. 9 er en boligseksjon som opprinnelig var to leiligheter, og skal derfor ha stemmerett med to stemmer. For næringsseksjonene gjelder følgende regel:

- Snr. 1 har 2 stemmer
- Snr. 11 har 5 stemmer
- Snr. 43 har 4 stemmer
- Snr. 74 har 1 stemme
- Snr. 80 har 6 stemmer

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 førstkommande 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 tilstede 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.

§ 15

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.

§ 16

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.

§ 17

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel 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.

§ 18

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser og annen utvendig solavskjerming, parabolantennner, 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.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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
- 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.

§ 21

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.

§ 22

VELFORENING

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Bispevika/Bjørvika.

Seksjonseierne i Sameiet 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/seksjonseier 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 § 3-1 over.

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

§ 23

OVERGANGSBESTEMMELSER

§ 23-1 Byggearbeider

Vannkunsten Syd Bolig AS og øvrige utbyggingsselskap, har vederlagsfri rett til å benytte Sameiets eiendom for å besørge forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på felt B6B. Dette vil kunne medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er rettighetshaver ansvarlig for å utbedre.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 23-1 bortfaller når felt B6B er ferdigstilt, og behovet for sikring således opphører.

§ 23-2 Gassbeholdere

Næringsseksjonene i Sameiet skal ha rett til bruk av gasstankanlegg som skal etableres på naboeiendommen Mariakvartalet (gnr. 234 bnr. 60). Næringsseksjonene har rett til å etablere nødvendige føringer for gass over Sameiets eiendom og frem til næringsseksjonene. Frem til gasstankanlegget er etablert på Mariakvartalet, og i den utstrekning gassbeholdere ikke kan oppbevares på næringsseksjonenes egen eiendom, skal næringsseksjonene ha rett til å ha stående midlertidige skap for oppbevaring av gassbeholdere utendørs på Sameiets fellesareal. Skapene skal, så langt det er mulig, etableres i tilknytning til de enkelte næringsseksjonene som har behov for gass. Når gasstankanlegget på Mariakvartalet er etablert og nødvendige føringer er etablert, bortfaller denne retten, og næringsseksjonene skal besørge og bekoste fjerning av de midlertidige skapene.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 23-2 kan ikke endres uten samtykke fra Næringsseksjonene i Sameiet.

§ 23-3 Midlertidig avfallsrom

Inntil det etableres permanent søppelsuganlegg på felt D5, skal boligseksjonene ha rett til å disponere en del av snr. 43 som midlertidig avfallsrom. Tegning som viser det midlertidige avfallsrommet i snr. 43 er inntatt som **vedlegg 1**. I denne perioden skal arealet behandles som et fellesareal som benyttes eksklusivt av boligseksjonene, og snr. 43 kan ikke disponere over arealet uten etter samtykke fra styret. Etter etableringen av søppelsuganlegg, skal boligseksjonenes avfallshåndtering flyttes til fellesareal tilrettelagt for dette, **jf. vedlegg 1**. Det midlertidige avfallsrommet vil da kunne tilbakeleveres til snr. 43, og snr. 43 bærer alle kostnader i forbindelse med tilbakeleveringen av arealet fra boligseksjonene.

Det skal etableres et felles avfallsrom for næringsseksjonene i Sameiet på naboeiendommen, Mariakvartalet (gnr. 234 bnr. 60), som vil betjene næringslokalene i området. Inntil Mariakvartalet er ferdig oppført og avfallssystemet der kan tas i bruk, skal Sameiets næringsseksjoner benytte avfallsrom på Sameiets fellesareal.

Kostnader til drift og vedlikehold av det midlertidige avfallsrommet dekkes av næringsseksjonene som benytter avfallsrommet.

Bestemmelsen her kan ikke slettes før søppelsuganlegget er etablert og del av snr. 43 er tilbakelevert til eier av snr. 43.

VEDLEGG:

- **Vedlegg 1:** Plantegninger som viser enerett til bruk av fellesarealer i Sameiet
- **Vedlegg 2:** Illustrasjon som viser oppdatert utforming av offentlig torg- og gangareal
- **Vedlegg 3:** Tinglyst rettighetserklæring
- **Vedlegg 4:** Tinglyste rettigheter/plikter for Sameiet på annen eiendom

Husordensregler for boligseksjonene i Vannkunsten Syd

Vannkunsten Syd 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 skape et godt bomiljø. Seksjonseierne og beboerne er ansvarlige for at reglene overholdes også av sine gjester og besøkende.

1) INNLEDNING

- a. Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Ved utlån og utleie plikter huseier å informere bruker/leier om innholdet i husordensreglene.
- b. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en god oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- c. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredder.
- d. Seksjonseier og beboer plikter å sette seg inn i FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)-dokumentasjon mht. vedlikehold og forebygging av skader. FDV beskriver blant annet hvordan brannalarmanlegg og andre tekniske installasjoner i byggene fungerer. FDV er tilgjengelig via Rubus: <https://rubus.app/>
- e. Sameiets vedtekter er tilgjengelige via sameiets kommunikasjonskanaler i Bonabo: <https://www.usbl.no/om-oss/bonabo>. Vedtektene inneholder bl.a. bestemmelser som regulerer utleie.
- f. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i leiligheten. Kostnader ved brudd som kan relateres til enkeltseksjoner vil bli fakturert seksjonseier.

2) INNENDØRS FELLESAREAL

- a. Alt fellesareal skal behandles aktsomt. Alle beboere forventes å bidra til å holde orden på fellesarealene, fjerne søppel ol. og bidra til å holde eiendommen velstelt og ryddig inne og ute.
- b. Bestilling av vaktmestertjenester skal gjøres via styret i sameiet. Beboerne kan melde inn behov til styret på e-post: vannkunstensyd@mittusbl.no. Dersom beboere bestiller vaktmestertjenester selv, vil dette faktureres beboeren. Trappeoppganger og inngangsparti er rømningsvei ved eventuell brann, og skal holdes frie for brennbart materiale. Dette omfatter barnevogner, sportsutstyr, sykler, avfall og beboernes skotøy, klær, leketøy og lignende. Dørmatte er tillatt.
- c. Fellesarealer kan ikke forandres bygningsmessig uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.
- d. Sykling, lek med rullebrett, sparkesykkel osv. i oppganger skal ikke forekomme. Dette gjelder også trapperom med heiser, bodarealer og garasjen.
- e. Sko med brodder skal ikke brukes i innendørs fellesareal.
- f. Matsøl fra søppelposer ol. i fellesarealer og heis må vaskes bort raskt for å hindre ytterligere tilgrising.
- g. Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne i søppelrommet.

3) UTENDØRS FELLESAREAL / KJELLER

- a. Beboerne plikter å verne om vegetasjon i felles utearealer.

- b. Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget og er til sjenanse for barn og voksne som bruker arealene.
- c. Sykler skal parkeres ved fastmonterte sykkelstativer, eller i områdene markert for sykkelparkering i kjellerplan. Ellers bør sykler oppbevares i egen bod.
- d. Vask og reparasjoner av biler, motorsykler ol, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

4) LEILIGHETER

- a. Beboerne plikter å holde leiligheten oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.
- b. Avløpet fra Vannkunsten ligger lavere enn Oslos kloakksystem, og avløpsvann må derfor pumpes videre til det kommunale nettet. Å kaste uvedkommende ting i klosett eller sluk kan skade pumpesystemet og påføre sameierne ekstra kostnader. Til WC må bare brukes toalett-papir. Uvedkommende ting (f.eks. plast, gummi, våtservietter, tamponger o.l) må ikke kastes i toalettet. Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. 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 holdes økonomisk ansvarlig.
- c. Avløp, inklusive sluk, må rengjøres minimum 2 ganger pr. år. Seksjonseier er ansvarlig for gjennomføring av dette.
- d. Fettfilter til avtrekksviften på kjøkkenet bør vaskes minimum 2 ganger pr. år.

5) BALKONGER

- a. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende som henger utenfor rekkverket er ikke tillatt.
- b. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.
- c. Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere, er røyking tillatt på balkongene. Sigarettneiper må ikke kastes ut fra balkong.
- d. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så lenge det ikke er til sjenanse for naboer, og henges høyere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy ut over rekkverket.
- e. Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.
- f. Det er ikke tillatt å endre på balkongens og rekkverkets utseende med glass eller lignende. Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.
- g. Avskjerming mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke, og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.

6) RO OG ORDEN

- e. Fra kl 23:00 til kl 07:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
- f. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden mellom 08:00 og 21:00 på hverdager, lørdager kl 09:00 til 16:00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

- g. Skal man ha (bråkete) selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. Bruk Bonabo, og gi tydelig beskjed om hvordan andre beboere kan komme i kontakt med deg.
- h. Ved rehabiliteringsarbeider som skaper mye støy, som hamring, sliping, bruk av drill eller boring i betong, skal varsel sendes til epost til styret (vannkunstensyd@mittusbl.no) minimum 24 timer før oppstart, med informasjon om navn og tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder.

7) KRAV OM KILDESORTERING

- a. Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering. Alle beboere må sette seg inn i kommunens system for avfallshåndtering (se <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo>) og legge til rette for å følge rutinene i egen leilighet.
- b. For matavfall benyttes grønne poser, for plastavfall lilla poser. Bruke plastposer fra matbutikken eller lignende til restavfall.
- c. Alt avfall skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Husk stram dobbelknute slik at vi ikke får unødige forsøpling og lukt fra containerne.
- d. Papir, papp og kartong skal kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer. Esker og større papp-fraksjoner skal brettes flate og eventuelt deles opp så de får plass i containeren.
- e. Glass og metall skal leveres i nærmeste returpunkt for glass- og metall. [Se kart hos Oslo Kommune](#).
- f. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon.
- g. Kostnader som sameiet påføres følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

8) SKILT OG OPPSLAG

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

9) BREDBÅND

- a. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av sameiets nettleverandør.
- b. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller satellittmottakere utenfor leilighetene.

10) BOD

- a. Hver seksjon har bod. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Bodene skal være låst, uavhengig om den er i bruk eller ikke.
- b. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens fellesareal.
- c. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.
- d. Sprinkelhoder og annet brannutstyr må ikke tildekkes/brukes som oppheng etc. Det kreves respektavstand til inventar/installasjoner.

- e. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander i bodene (f.eks. batterier, el-sykkelbatterier og liknende)

11) DYREHOLD

- a. Det er tillatt å holde dyr i sameiet, men dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for andre beboere.
- b. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen. Balkonger skal ikke brukes som luftegård for hunder eller andre dyr.
- c. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område.
- d. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- e. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- f. 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 naboene gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

12) GARASJE

- a. Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.
- b. Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

13) TRYGGHET

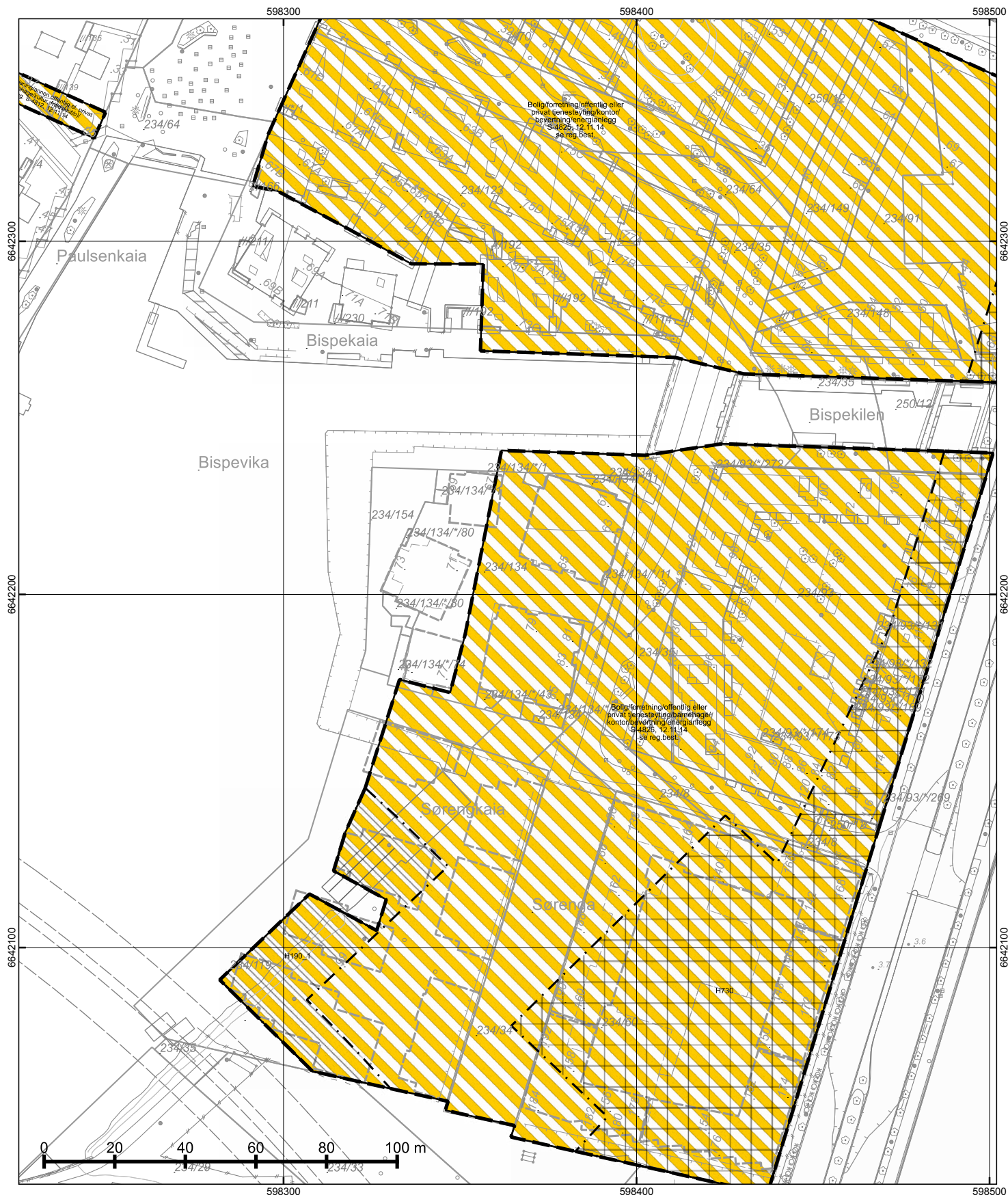
- a. Hovedinngangsdørene skal aldri stilles i permanent åpen stilling. Dette gjelder beboernes sikkerhet.
- b. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. Beboerne plikter til å se til at dører til bodarealet til enhver tid er låst.
- c. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller via hovedinngangsdører.

14) BRANNALARM, SPRINKLER OG BRANNVERN

- a. Seksjonseiere og beboere er pliktig til å sette seg inn i hvordan man opererer brannalarmsystemet ved falsk alarm. Seksjonseier er ansvarlig for å lære opp eventuelle leietakere og andre som bruker seksjonen. Kostnader ved falsk alarm vil bli fakturert seksjonseier.
- b. Røykvarslere og sprinkelhoder må ikke tildekkes.
- c. Ved montering av lamper og annet i taket: Det må holdes respektavstand til sprinkelhoder f.eks. ved montering av lamper. Les FDV-dokumentasjonen før montering av ting i taket, for å unngå å treffe sprinkleranlegget. Kostnader ved utløsning av sprinkler vil bli fakturert seksjonseier.

15) MELDEPLIKT

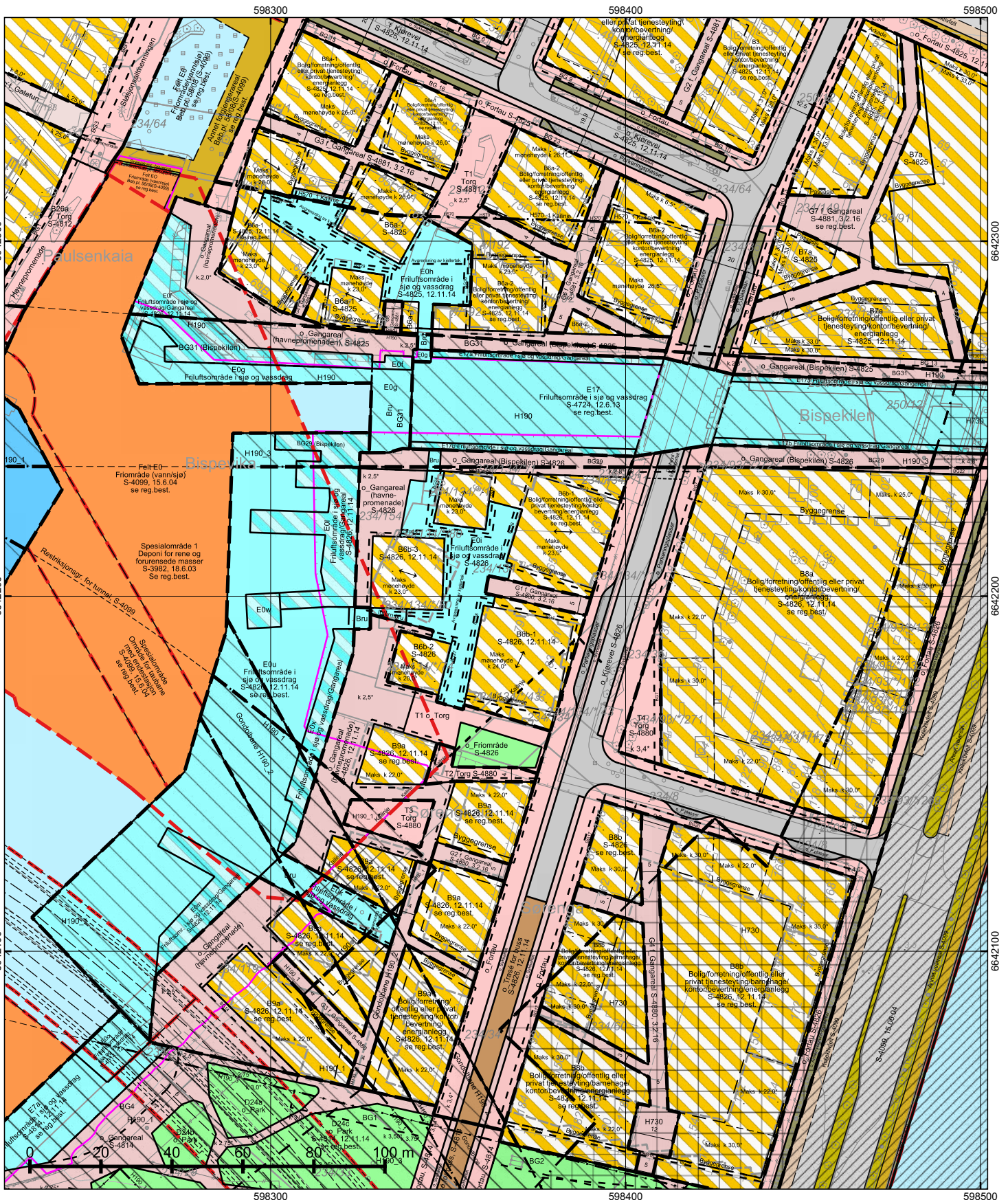
- a. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Dette meldes til styret på e-post: vannkunstensyd@mittusbl.no



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

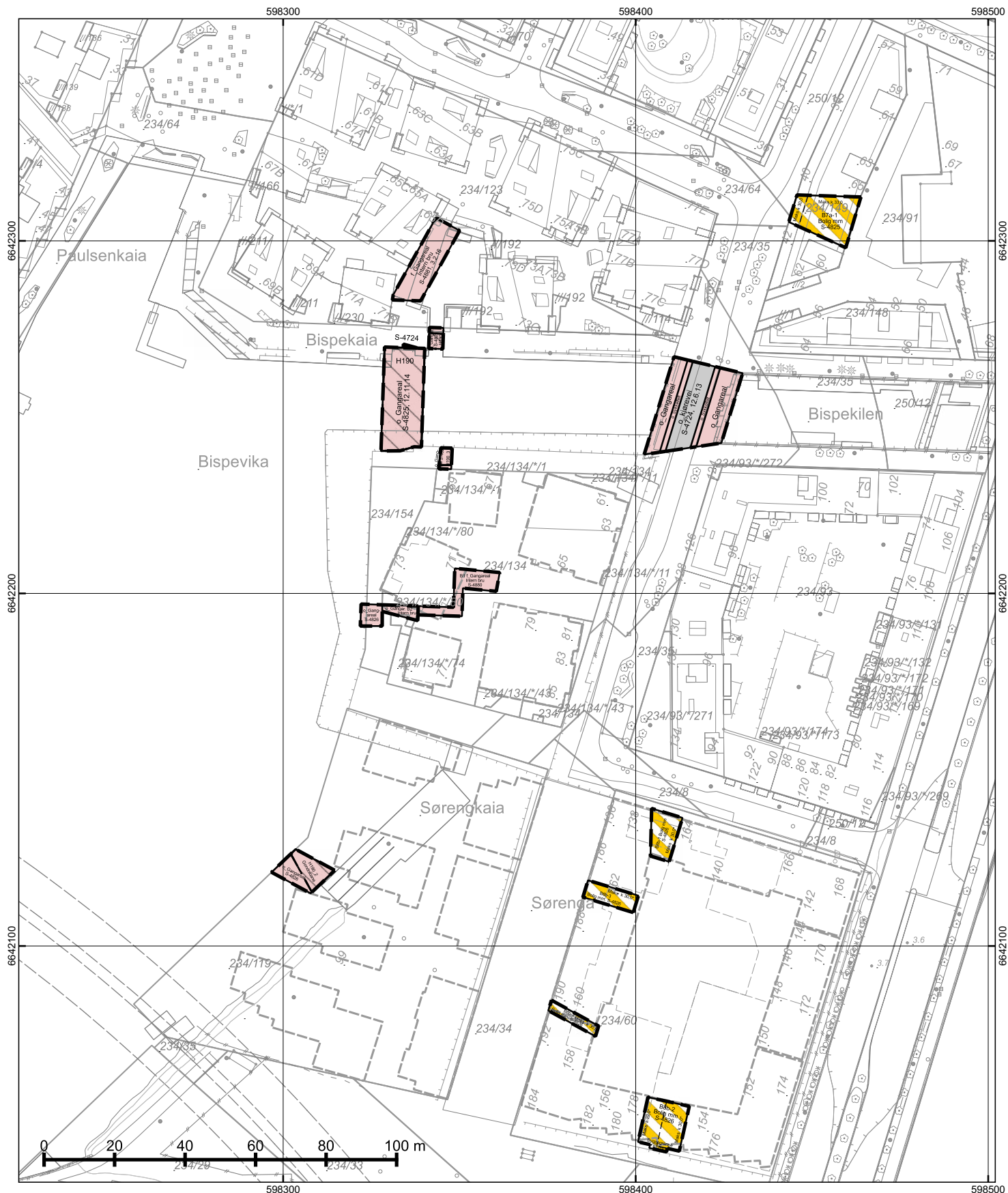
 Oslo Dato: 11.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 331653/ 86518979 Adresse: ROSTOCKGATA 65 Gnr/Bnr: 234/134	Deres ref.: 19281/ MKA@MSRCOPS 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	



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 11.09.2025 Bruker: tas 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, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 331653/ 86518979 Adresse: ROSTOCKGATA 65 Gnr/Bnr: 234/134	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplanarket viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark Deres ref.: 19281/ MKA@MSRCOPS Kommentar:
--	---	--



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

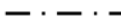
 Oslo Dato: 11.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	
---	--

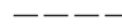
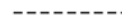
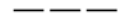
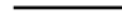
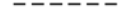
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

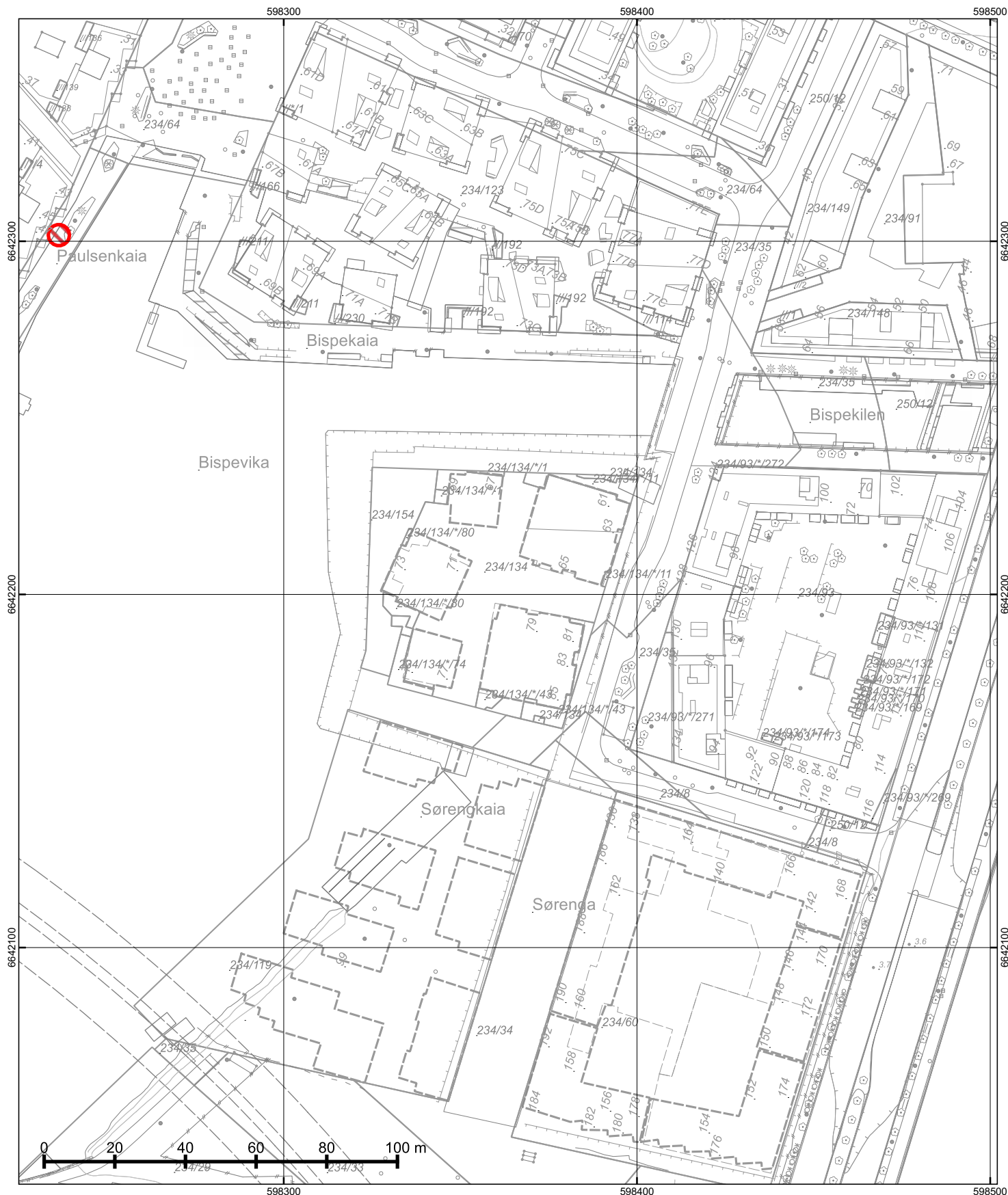
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	341 - Kai
	452 - Lek/opphold/sport
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2014 - Gatetun
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
	2082 - Parkeringsplasser
	3040 - Friområde
	3050 - Park
	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

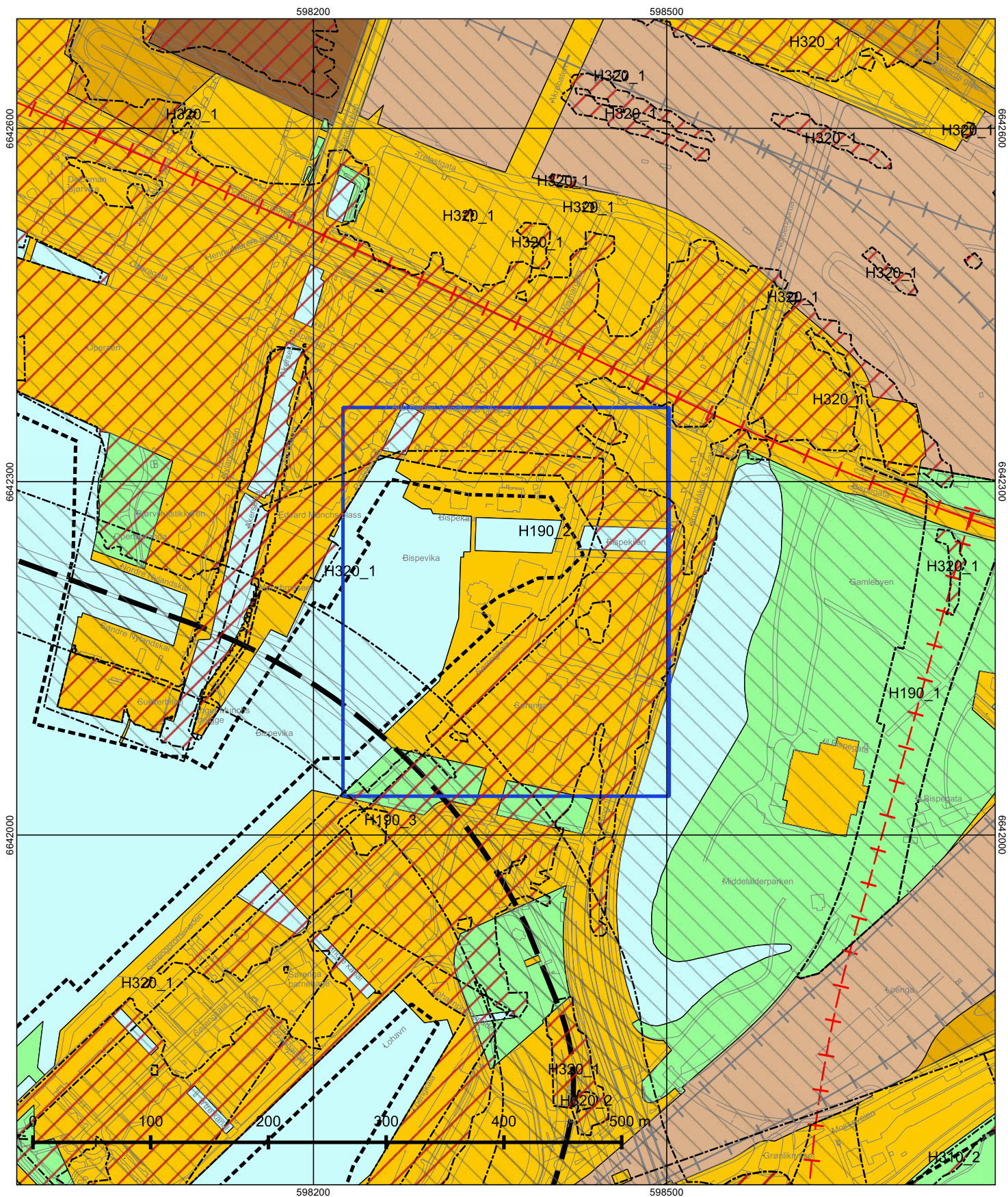
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpBåndleggingSone
	RpBåndleggingGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Regulert kjørefelt
	Byggegrense
	Frisiktlinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
	Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	Avkjørsel
	Brukar
	Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 11.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 331653/ 86518979 Adresse: ROSTOCKGATA 65 Gnr/Bnr: 234/134	Deres ref.: 19281/ MKA@MSRCOPS Kommentar:
	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 331653/86518979

Deres ref.: 19281/ MKA@MSRCOPS

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

— 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

NEF.no

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

[illegible]

**Tenk nytt
— Bo godt!**