

Rostockgata 79

| OSLO

Kr 18 900 000,-



— Velkommen til

Rostockga- ta 79

Rostockgata 79

| OSLO

Nyoppført, eksklusiv hjørneleilighet med høy standard i prosjektet Vannkunsten Syd. Tre soverom og to bad. Leiligheten ligger attraktivt til i byggets 3. etasje. Urbant og tilbaketrukket, midt i smørøyet! Vannkunsten Syd er et svært vellykket prosjekt med fokus på materialer som Otta-skifer, råbetong og treverk.

- Lekker 4-roms i 3. etasje
- Lave omkostninger
- 5 års garanti fra utbygger
- Garasjeplass i byggets kjeller med elbillader
- Høy standard
- Vestvendt balkong på ca. 11 m²
- Beliggende på bryggekannten
- Installert smarthusløsning
- Mulighet for rask innflytting
- God takhøyde
- Miljøsertifisert Breeam-Nor
- 7-10 min gange fra Oslo S

Prisantydning: 18 900 000 ,-

Totale omkostninger: 112 790 ,-

Estimert total pris inkl. omk.: 19 012 790 ,-

Felleskostnader pr. mnd: 5 903 ,-

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2025

BRA-i/ BRA total: 98/104 m²

Etasje: 3

Antall rom: 4

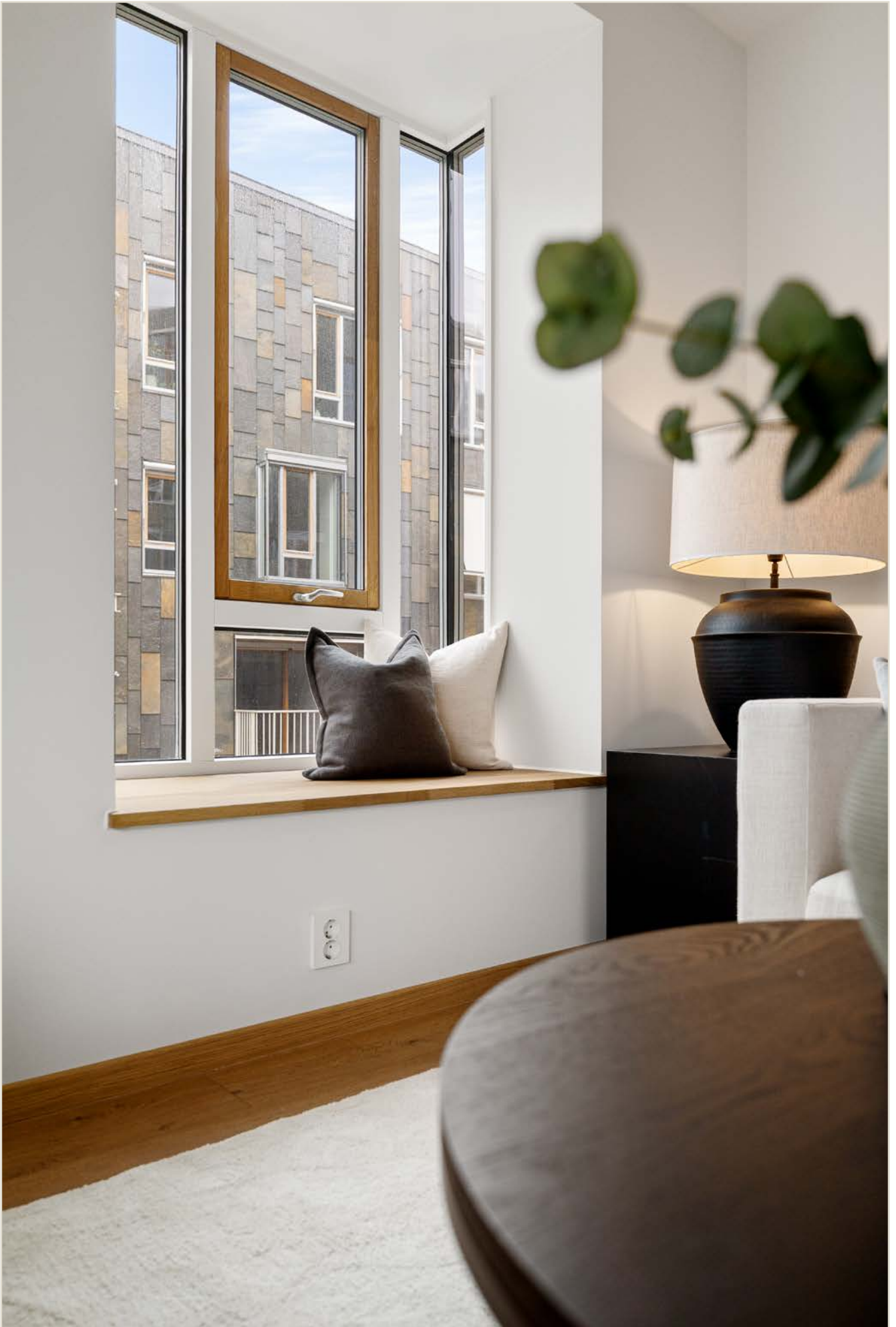
Oppdragsnummer: 3-0031/ 26

Ansvarlig megler: Anne Heidi Rødal

Tittel: Eiendomsmegler

Mobil: 481 34 527

E-post: anne@roislandco.no





Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Røddal

Ansvarlig megler: Anne Heidi Røddal

E-post: anne@roislandco.no

Telefon: 48134527

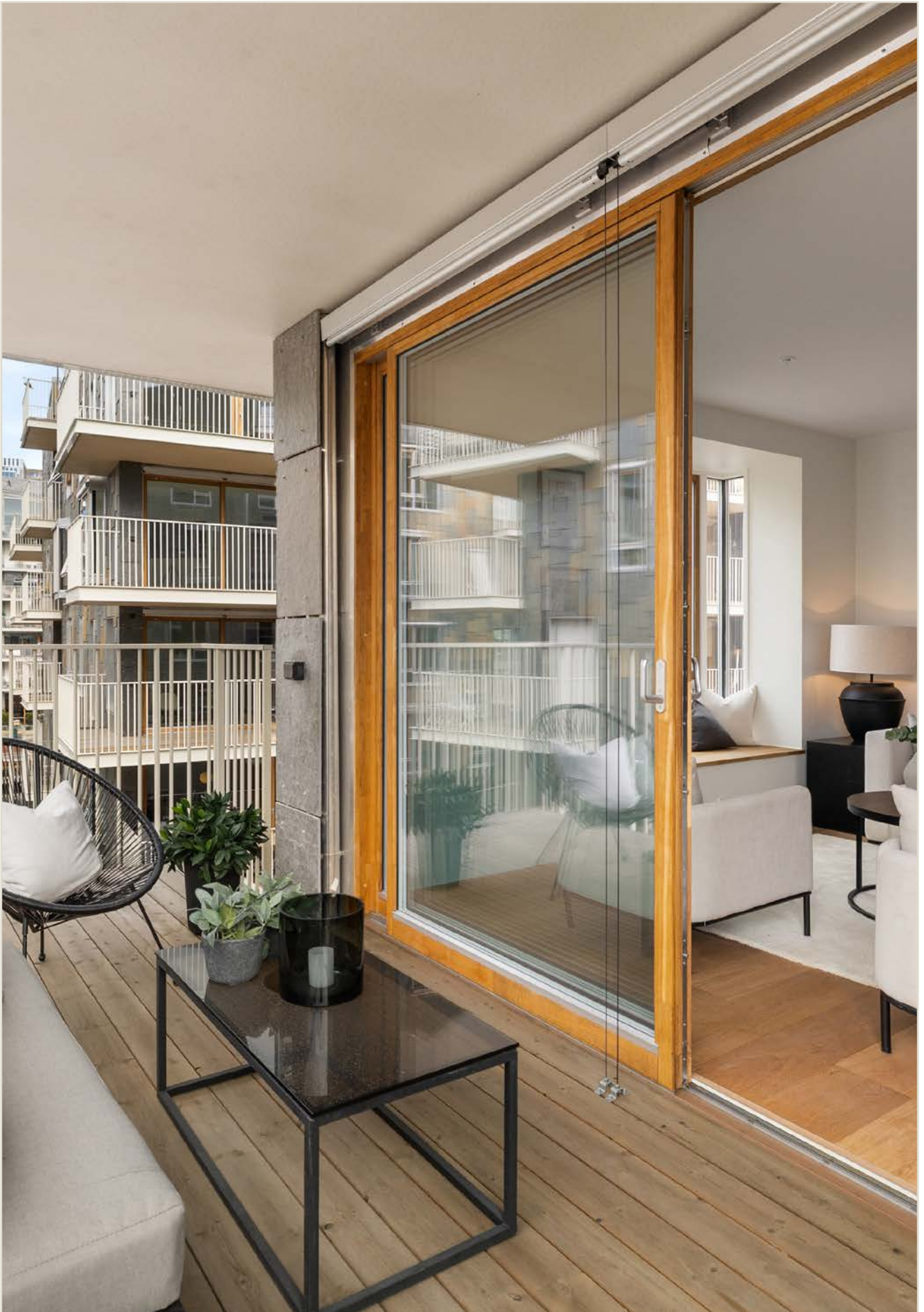
Avdeling boligsalg

Orgnr: 994194410

Telefon: 21 04 32 32

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo



Sydvendt balkon







Rostockgata 79-307-9961.jpg







Rostockgata 79

– Alt du trenger å vite

Adresse

Rostockgata 79, 0194 OSLO

Matrikkel

Gnr. 234, bnr. 134, snr. 55

Eier

Selger: Vannkunsten Syd Bolig AS

Områdebeskrivelse

Nye leiligheter, moderne kulturbygg, luftige gaterom, varierte butikker og restauranter med uteserveringer vil forme nye Bjørvika. Når Bjørvika står helt ferdig, blir det et av Oslos mest innholdsrike nabolag. Området er i ferd med å etablere seg som Oslos nye kulturelle sentrum, og som Norges mest attraktive bolig- og næringsområde.

Beliggenheten til Vannkunsten Syd, gir deg som flytter inn nærhet til det beste byen og naturen har å by på. Korte spaserturer tar deg til Middelalderparken og Ekebergparken, og fra både Havnepromenaden, Sørenga sjøbad og Operastranda kan man ta seg et forfriskende morgen- eller kveldsbad. Nabolaget preges av kunst og kultur, gågater, stilren arkitektur og et rikt byliv på gateplan.

De fem punkthusene er bygget ut i sjøen, og fjorden ledes inn mellom husene. Vannspeil, smale broer og kanaler gir en intim stemning og maritim opplevelse.

Tomt

Utomhusplanen er laget i samarbeid med det danske arkitektkontoret Tegnestuen 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 trafikkanter.

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 104 kvm

BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 6 kvm
BRA-b: 0 kvm
Åpent areal: (Terrasse, Balkong)11 kvm

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

Romslig 4-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong på ca. 11,2 kvm. Fra entré har man tilgang til et lekkert og moderne bad, det ene av 2 bad i leiligheten, samt plass til garderobeløsning og adkomst til innvendig bod. Leiligheten har 3 soverom, hvorav hovedsoverommet er på ca 12,7 kvm med god plass til garderobeløsning, innvendig sittekarnapp og adkomst til eget privat bad. Romslig stue- og kjøkkenløsning på ca. 36,1 kvm med gode møbleringsmuligheter for sofagruppe og spisebord. Fra stuen har man utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 11,2 kvm, med flott utsyn ned mot den interne kanalen i hjertet av Vannkunsten Syd.

Konsept Urban: hus 11

Fronter i sort eik finèr. Benkeplate i kompositt sten type Cæsarstone Clamshell 20 mm. Underlimt vask type Blanco Subline sort. Foring over overskap utføres i gips, malt i samme farge som vegg. Kjøkkenarmatur fra Tapwell i sort. ARM 887 Matt Sort. Avstengning for oppvaskmaskin og uttrekkbar hånddusj.

Bad:

Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri og pop-up ventil. Veggmontert toalett med innebygget susterne og toalettsete med soft-close. Speil og belysning over vask. Fordelerskap plasseres bak speilet over servant. Det leveres dusjvegg i klart glass og hjørnesluk. Det leveres jevnt fall mot sluk på hele badet og derfor ikke nedsenk ved dusj. Kjøper vil derfor kunne forvente noe vannansamling utenfor dusjvegg ved bruk. Innfelte downlights i himling med dimmefunksjon. Antall tilpasses badets størrelse.

Konsept Urban Hus 11:

Gulvflis Mirage Dom District Zinc 60x60 cm
Veggflis Mirage Dom District Grey 60x60 cm
Innredning i sort eik finèr med to skuffer.
Heldekkende servant i hvit utførelse.

Grep type Edge i sort.

Alle boligene leveres med smarthus grunnpakke som standard, som du enkelt styrer med app.

I smarthus grunnpakken får du med:

- Varmestyring
- Styring av solskjerming der på de leilighetene hvor dette leveres.
- Lysstyring
- Lekkasjevakt

Bebyggelse

Grunn og fundamenter:

Hoveddelen av tomten er etablert ut i sjøen. Det er etablert en vanntett spunt rundt eiendommen, deretter bygges en tørr arbeidspattform 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 stålkjernerpeleer.

Bærekonstruksjoner:

Bygningene er utført med bærekonstruksjon i betong og stål, samt noe treverk.

Dekker og himlinger:

Dekker i betong med nødvendig isolering/oppforing. Taksperrer i tre.

Fasade

Yttervegger er kledd i naturlige materialer, hovedmaterialet er norsk skifer fra Otta Rust med innslag av treverk, spesielt i 1. etasje. Otta rust er en skifer hvor en andel av skiferen har en varm rust farge, som blir mer fremtredende med tiden. Skifer er et robust fasademateriale, som patinerer pent over tid og krever minimalt med vedlikehold. Rustfargen vil med tiden bli mer fremtredende på solutsatte fasader og tak. På fasader med mindre sol vil man ikke kunne forvente samme utvikling og skiferen vil i større grad beholde sin opprinnelige farge.

Ottaskiferen inneholder mineraler, som medfører at fargen endrer seg gradvis over tid etter hvert som den blir utsatt for fuktighet og andre klimatiske påkjenninger. Ny skifer er for det meste mørk koks-farget, mens en liten andel (5–10%) er rustfarget. Det vil ta ca. 10 år før skiferen har utviklet seg ferdig. I Vannkunsten Syd vil minst 20% av skiferen leveres med rustet, gyllen overflate fra begynnelsen.

Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.11.2025. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjenstår mindre vesentlige arbeid:

- Nødvendige tinglyste avtaler, jf. dokumentasjonskrav i reguleringsplan S-4826 § 3.1.
- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker.
- Sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten.
- Perspektiver, samt sist utførte plan og snittegninger av friområdet og torg T1.
- Driftstillatelse for heis.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Byggemeldte tegninger og seksjonering stemmer med dagens bruk.

Parkering

Medfølger garasje plass nr 648

Oppvarming

Leilighetene varmes opp via en eller flere sentralt plasserte viftekonvektorer som fortrinnsvis monteres skjult i himling. Enheten suger romluft inn og varmer denne opp slik at oppvarmet luft igjen blåses inn i oppholdsrom. Temperaturen på luft ut av konvektoren begrenses av effekten på konvektoren, men hastigheten på luftutblåsing kan justeres ved ønske om hurtigere temperaturøkning. Det må påregnes noe støy ved økte hastigheter utover normal drift. På bad blir det termostatstyrt vannbåren varme i gulv. Maksimal overflatetemperatur på gulv og respons på regulering er lavere for vannbåren gulvvarme enn for elektrisk gulvvarme.

Det leveres ikke varmekilde på soverom.

I hver bolig leveres det målere med mulighet for fjernavlesning for varmt tappevann og forbruk oppvarming.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Komplett energiattest inkludert oppvarmingskarakter fås ved henvendelse til megler.

Eiendommens utgifter

Felleskostnadene er kr. 5 903 per måned, og inkluderer: akonto varme, forretningsfører, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

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.

Leiligheten har ikke vært bebodd

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

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens nettsider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Informasjon om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd, org.nr. 936228453. Sameiets forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Regulering

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.

Bjørnvika 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.

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.

Forsikret hos IF med polisnr. SP0006986426.11

Styregodkjennelse: Nei.

Slkringsordning: Nei.

Lån: Nei.

Vedtekter/ husordensregler: Vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold: Ja, så fremt det ikke er til sjanse til øvrige beboere. Se husordensregler.

Prosjektet/sameiet er fordelt på til sammen 5 hus og kjeller. I kjeller, plan 1 og deler av plan 2 er det planlagt utadrettet virksomhet med en miks av forretninger, bevertning og kultur (FBK).

Det er prosjektert og bygget i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. De fem husene er bygget ut i sjøen, og fjorden ledes inn mellom bebyggelsen. Vannspeil, broer og kanaler gir en maritim opplevelse. Her kan du bo rett ved det beste Oslo har å by på, med direkte tilgang til fjorden,

badstuer, badebrygger, restauranter med solrike uteserveringer, kafeer, butikker og helse- og velværetilbud. Samtidig kan du gå tørrskodd under bakken til Meny og de andre butikkene i nabobygget Clemenskvartalet. Husene er oppført i tre ulike størrelser, med de laveste nærmest sjøen. De er nøye plassert i forhold til hverandre for å gi best mulige sol- og utsiktsforhold fra hver leilighet.

Det er skimrende fasade med norsk rustskifer. Fasaden kles med rustskifer fra Otta, som glitrer i solen og reflekterer lyset på en vakker måte. Ottaskiferen inneholder mineraler, som medfører at fargen endrer seg gradvis over tid etter hvert som den blir utsatt for klimatiske påkjenninger. Ny skifer er for det meste koksfarvet, mens en liten andel (5–10%) er rustfarvet. Det vil ta ca. 10 år før skiferen har utviklet seg ferdig. I Vannkunsten Syd vil minst 20% av skiferen leveres med rustet, gyllen overflate fra begynnelsen.

Særegen arkitektur: De ni første ferdigstilte Vannkunsten-husene ble tildelt Norges mest anerkjente arkitekturpris, A.C. Houens Fonds Diplom i 2024. Prosjektet vant også Årets Bygg 2021. Det danske arkitektkontoret Tegnstuen Vandkunsten er arkitekt for prosjektet og har også utviklet interiørkonseptet for leilighetene i samarbeid med interiørarkitekt fra RCO interiørdesign.

Næringsseksjoner: Blant aktørene som kommer i prosjektet er Libertine Vannkunsten, som blir en vinbar med servering av småretter, med ca. 55 sitteplasser inne og like mange ute. Det skal også etableres en delikatesse-butikk. Det må forventes at spesielt husene ytterst mot kaia vil ha aktører med uteservering (regulert etter gjeldende forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger).

Fellesarealer: I første etasje (i dette bygget - Rostockgata 65), med utsikt til det indre vannrommet, kommer et flott fellesrom som alle beboere kan benytte til sosiale sammenkomster. Fellesrommet inneholder kjøkken, garderobe og toalett, og ligger sentralt plassert. Sameiet vil også ha tilgang til et område for oppbevaring og sjøsetting av felles kajaker, som alle beboere kan booke og benytte.

Inneklima: Prosjektet har delvis svært stor solbelastning og det vil kunne forventes høy temperatur på solfylte dager. På solutsatte fasader leveres det solavskjerming og det må forventes at kjøper tar dette i bruk, samt vinduslufting på solfylte dager for at ikke innetemperaturen skal overstige grenseverdier.

Smarthus: Alle boligene leveres med smarthus grunnpakke som standard, som du enkelt styrer med app. I smarthus grunnpakken:
- Varmestyring

- Styring av solskjerming i leilighetene hvor dette leveres
- Lysstyring
- Lekkasjevakt

Det er tilrettelagt for at boligkjøper selv kan utvide sitt smarthus etter behov.

Internett: NextGenTel som er valgt leverandør. Eier bestiller selv egen pakke for internett. Dette kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader.

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.

Det vil kunne forekomme synlige merker/hull etter stylist ved overtagelse.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler og opplysninger innhentet fra tilstandsrapport, kommunen, forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oslo S Utvikling AS (OSU) er utvikler og eier av Vannkunsten Syd. Siden 2001 har OSU vært en sentral aktør i utviklingen av Bjørvika. Av bydelens totale eiendomsareal på 900 000 kvm, står OSU for utviklingen av 420 000 kvm - blant annet Barcode-rekken, Clemenskvartalet og det første Vannkunsten-prosjektet. Gjennom datterselskapet Bjørvika Utvikling AS bidrar OSU også til utformingen av offentlige byrom som Operastranda og Sørenga sjøbad. OSU eies 50/50 av Entra og Linstov. Totalentreprenør for Vannkunsten Syd er Veidekke.

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 bygnings-sakkyndig 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 ferdigstilling. Etter bestemmelsen i avhl. § 2-11, må næringsdrivende stille garanti for sin oppfylging 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 kjøper 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 andel tomteverdi: Kr. 111 700
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-
- 3: Tinglysningsgebyr pantedokument: Kr. 545,-

Totale omkostninger: Kr. 112 790,-

Tilbud om lånefinansiering

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling,

eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger er utbygger og stiller garanti.

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 budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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 henviser til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til:

Provisjon: 120 000

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

Vannkunsten Syd - Husordensregler

Vedtekter

Reguleringskart

Energiattest-Rostockgata 79-

Kontraktstegning

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart_A3

MeglersVerdivurdering

Takstrappport

K2544 Protokoll Ekstraordinært Årsmøte

Vannkunsten Syd Eierseksjonssameie

Salgsoppgavedato

19.04.2026

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

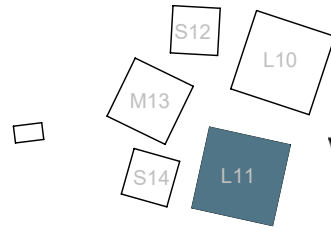
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

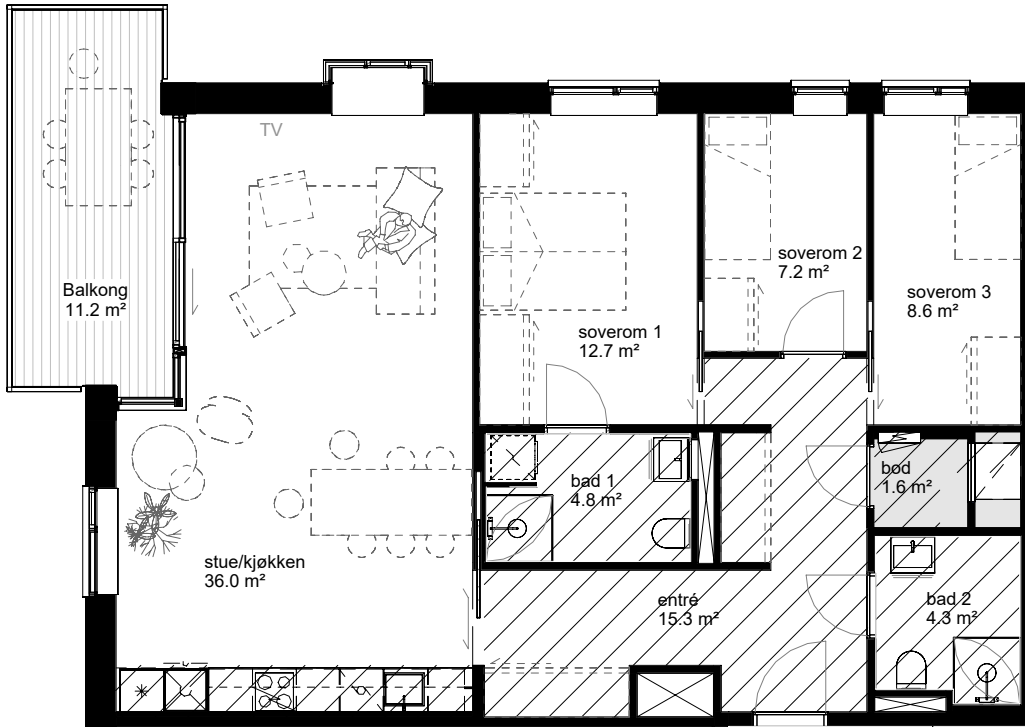
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Vandkunsten
Syd

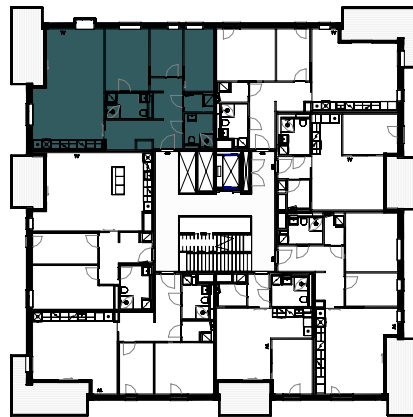


3. etasje

1 : 100

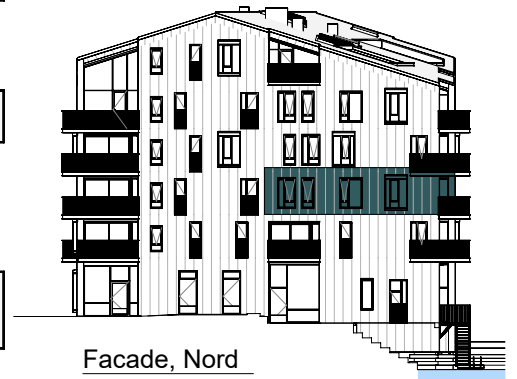
Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer må kunne påregnes; blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter, nedforinger, søyledimensjoner, veggtykkelser, dør- og vindusplassering, slagretninger etc.

Arealberegning i henhold til NS 3940:2012 med følgende presiseringer:
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal.
Areal på balkong er beregnet fra dekkekant.



Plan, 3. etasje

1 : 500



Facade, Nord

1 : 500

0 1 2 3 4 5 10 meter

Dato: 2024-02-22 Leilighets nr.: 11.3.7 Leilighets type: 4-roms Etasje: 3. BRA-S/P-rom: 97,5m ² / 94,4m ² Målestokk i plan: 1:100		Signatur: skyvedør i vegg skyvedør i vegg, eik nedsenket himling (minimum 2.2m) skråtak / nedforet romhøyde under 2,2m bjelke i tak luke for aggregat over himling		platetopp / ventilator i overskap vask oppvaskmaskin kjølfrys benk i kjøkken		vask / baderoms møbel toalett dusj med glassdør sikringskap Slangekran		vaskemaskin/ tørketrommel/ vaskesøyle ovn i underskap ovn i høyskap fordelerskap viftekonvektor i gulv aggregat i nisje / på vegg	
Tilsakshaver OSU Arkitekt Vandkunsten									

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Karlstad

Dato utkjørt: 05.03.26 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd	V³ r ref.:	2544/55
Rostockgata 79	Type:	Boligsameie
0194 OSLO	Eiere:	Vannkunsten Syd Bolig AS
Organisasjonsnr: 936 228 453	Seksjonsnr:	55

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	5 903	
Felleskostnader:	Driftskostnad bolig	2 448
	Felleskostnader alle	1 784
Tilleggsytelser:	Internett	151
	Adm. Gebyr M³ lere	50
Objekt:	2544/55 Akonto varme (25441 - 55)	1 470

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Roar Viken
Adresse:	Larviksgata 1
Postnr/-sted:	0468 OSLO
Telefon:	Mob.: 41651965
E-post:	vannkunstensyd@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	16 608	Gjeld:	0	Andre inntekter:	6
		Utgifter:	0		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	55	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2025		
G³ rds/bruksnr:	234/134 - seksjon:55		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3429,3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6986426
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.12.2025	F³ rste innflytting:	01.12.2025	SSBnr:	H0307
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsl³ p standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Karlstad

Dato utkjørt: 05.03.26 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd	V ³ r ref.:	2544/55
Rostockgata 79	Type:	Boligsameie
0194 OSLO	Eiere:	Vannkunsten Syd Bolig AS
Organisasjonsnr: 936 228 453		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

”Vannkunsten Syd”

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Sist endret under ekstraordinært årsmøte 19.01.26.

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd, org. nr 936 228 453 ("**Sameiet**") består av 90 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes 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. Bruksenhetene (hoveddeler og ev. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene 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.

Bruksenhetene og fellesarealene 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 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 60 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 utragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av Sameiet, og skal innad i Sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utragende deler av bygget. Dette innebærer at utragende balkonger og karnapper skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel. Andre utragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant. De utragende bygningsdelene inngår i beregningen av eierbrøken der dette er relevant.

§ 2-2 Fellesarealer

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 *Glf_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/Bjørsvika, samt tilsvarende rettigheter og plikter for Sameiet på øvrige sameier/eiendommer beliggende i Bispevika/Bjørsvika.

§ 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 FELLESGIFTER

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 /fornyse 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 framtidig 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.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
- i) vinduer og ytterdører med tilhørende karmen, herunder nødvendig vedlikehold av utvendige eikedetaljer (listverk/ karmen), 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

§6 KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, BODER, PARKERINGSPLASS OG PORTELEFON 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. Kameraovervåkning skal være et tiltak som supplerer fysiske tiltak for sikring av eiendommene. Kameraovervåkingen har som formål å sikre fellesareal for boliger, boder og parkeringsanlegg mot innbrudd og hærverk, og være til hjelp for å oppklare uønskede hendelser dersom dette skjer.

Kameraovervåkingen skal merkes med skilt. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåking overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbeholdninger samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger. Bilder fra overvåkingskameraene skal slettes etter 3 måneder dersom de ikke kan være bevismateriale i saker som er anmeldt.

§ 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 resekjoneringsbestemmelsen 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 (plikting 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, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skille 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 avstemning 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/Bjørsvika. 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 utbyggingselskap, 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 overtredelser.
- 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 luften 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 naboen 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



INNKALLING 2026

Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd

Mandag 19.01.2026 kl. 18:00

Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd

Møtet finner sted mandag 19.01.2026 kl. 18:00 - Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
12.01.26(kl 18:00) - 14.01.26(kl. 18:00)

Periode for avstemning
19.01.26(kl. 18:00) - 23.01.26(kl.18:00). Møtet vil være åpent for avstemning i denne perioden.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 19.01.2026 kl. 18:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Endring av vedtektene §2-1 vedrørende korttidsutleie

2.2 Endring av vedtektene §6 vedrørende kameraovervåkning

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Saker til behandling

Styret i Sameiet fremmer forslag om endring av to paragrafer i de eksisterende vedtektene. Dagens vedtekter ble utarbeidet av utbygger, og de foreslåtte endringer fra styret fremmes for å tilstrebe et godt bomiljø i Sameiet.

2.1 Endring av vedtektene §2-1 vedrørende korttidsutleie

Forslag om endring av 6. avsnitt til:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 60 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."

Forslag til vedtak: Forslag til endring godkjennes.

2.2 Endring av vedtektene §6 vedrørende kameraovervåkning

Vedtektene §6 endres til:

§6 KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, BODER, 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 porttelefonsystem med kamera benyttes. Kameraovervåkning skal være et tiltak som supplerer fysiske tiltak for sikring av eiendommene. Kameraovervåkingen har som formål å sikre fellesareal for boliger, boder og parkeringsanlegg mot innbrudd og hærverk, og være til hjelp for å oppklare uønskede hendelser dersom dette skjer.

Kameraovervåkingen skal merkes med skilt. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåking overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbejæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger. Bilder fra overvåkningskameraene skal slettes etter 3 måneder dersom de ikke kan være bevismateriale i saker som er anmeldt.

Forslag til vedtak: Forslag til endring godkjennes.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 19.01.2026.

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

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

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd mandag 19.01.2026 kl. 18:00 - Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no.

Avstemningsperiode: 19.01.2026(18:00) - 23.01.2026(18:00)

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 29

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Vidar Karlstad

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: Ingvild Moen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 29

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Endring av vedtektene §2-1 vedrørende korttidsutleie

Forslag om endring av 6. avsnitt til:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 60 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."

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 22 mot 7 stemmer(2/3 flertall oppnådd).

*Protokolltilførsel fra Marianne Wollan: Jeg mener saken er prematur, og at en endring av denne typen bør vurderes etter innflytting og gjerne i forbindelse med et fysisk informasjons-/dialogmøte, slik at beslutningen blir bedre forankret i fellesskapet.

2.2 Endring av vedtektene §6 vedrørende kameraovervåkning

Vedtektene §6 endres til:

§6 KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, BODER, 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 porttelefonsystem med kamera benyttes. Kameraovervåkning skal være et tiltak som supplerer fysiske tiltak for sikring av eiendommene. Kameraovervåkingen har som formål å sikre fellesareal for boliger, boder og parkeringsanlegg mot innbrudd og hærverk, og være til hjelp for å oppklare uønskede hendelser dersom dette skjer.

Kameraovervåkingen skal merkes med skilt. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåking overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbejæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger. Bilder fra overvåkningskameraene skal slettes etter 3 måneder dersom de ikke kan være bevismateriale i saker som er anmeldt.

Vedtak:

Forslag til endring ble vedtatt med 25 mot 4 stemmer(2/3 flertall oppnådd).

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 ivaretatt 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 fraviksøknad 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 ivaretatt 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

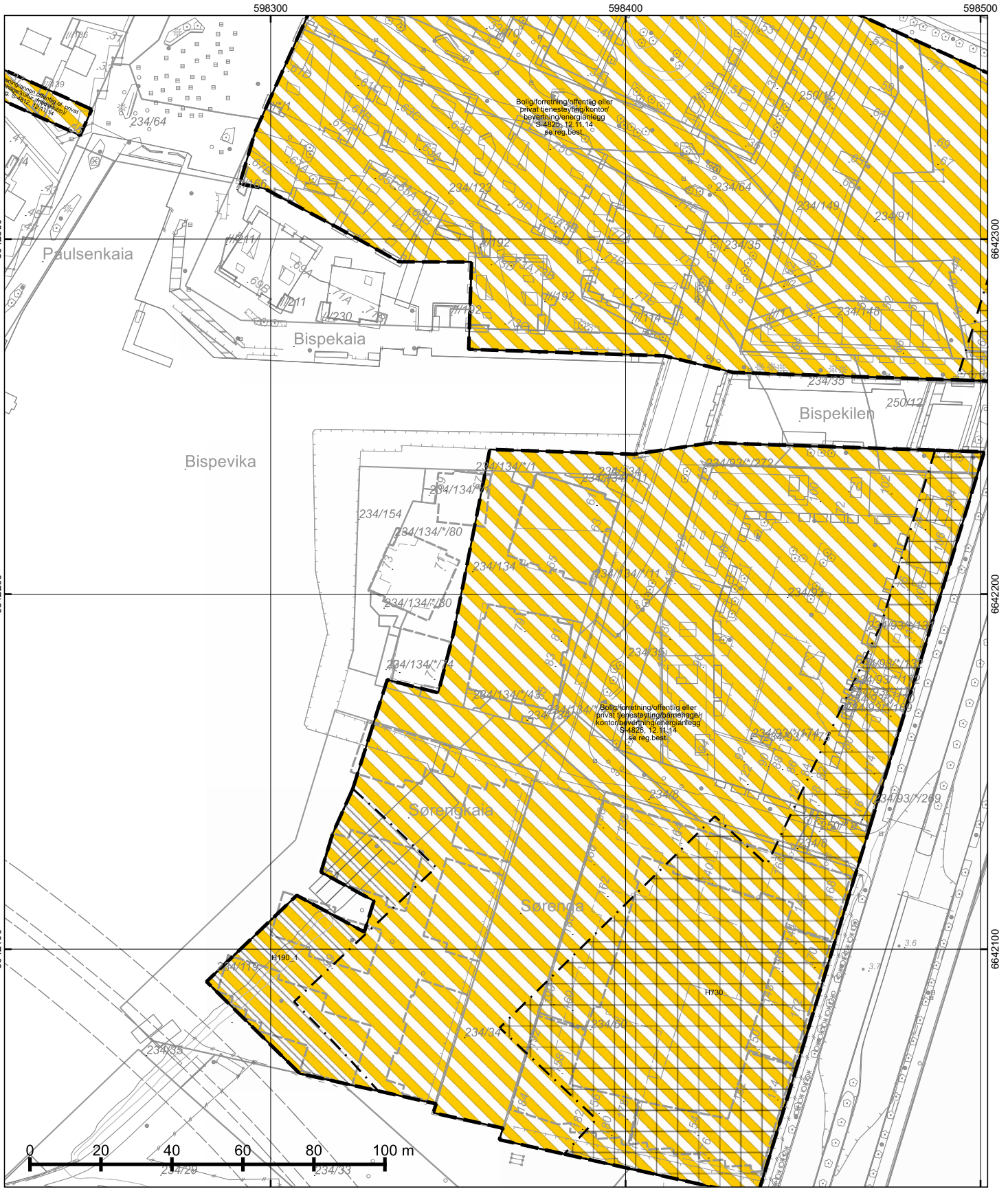
Selma Dizdarevic - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

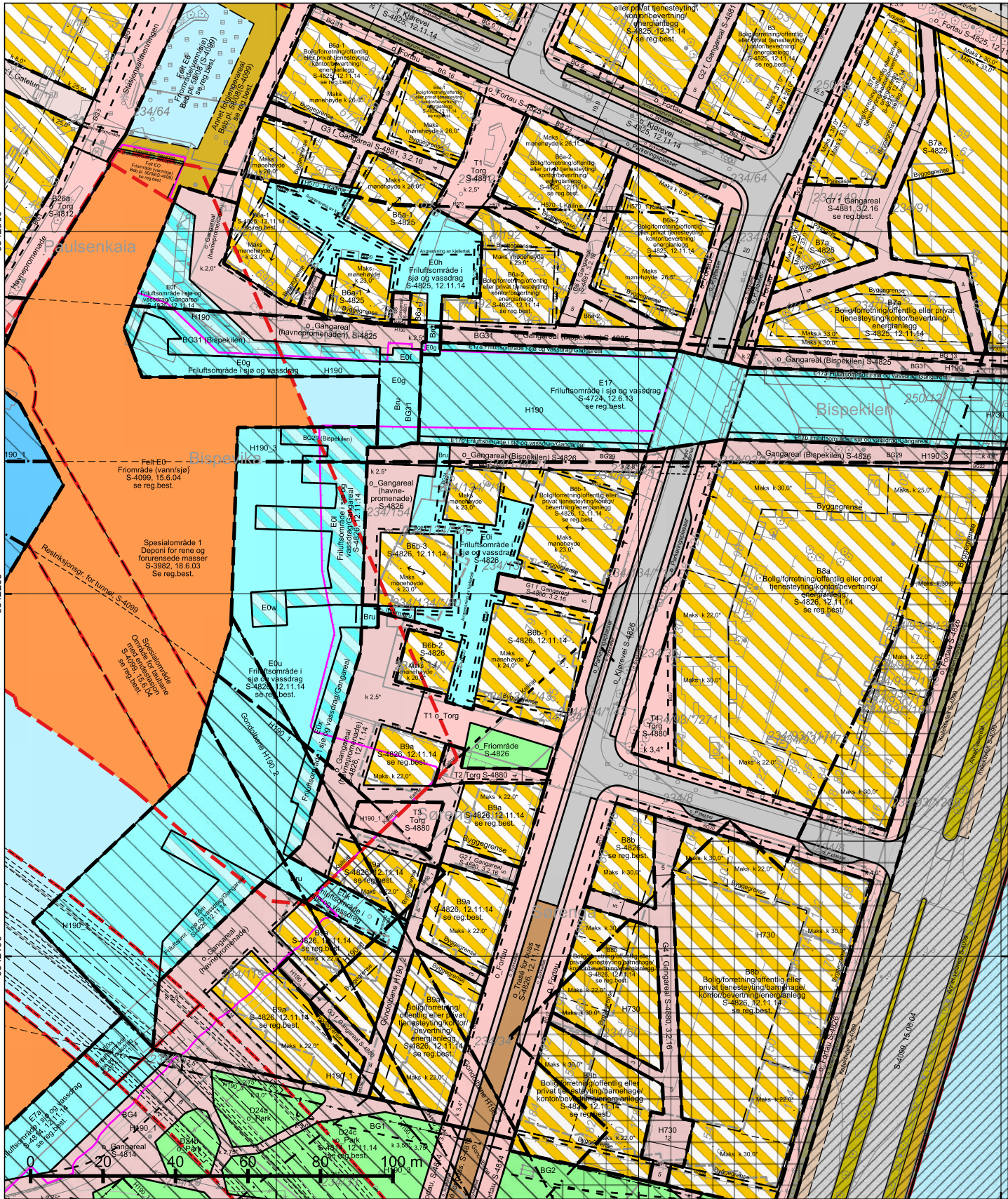
VANKUNSTEN SYD BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 11.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>– 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.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 331653/ 86518979</p> <p>Adresse: ROSTOCKGATA 65</p> <p>Gnr/Bnr: 234/134</p>	<p>Deres ref.: 19281/ MKA@MSRCOPS</p> <p>Kommentar:</p>	



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 11.09.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvadranse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

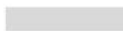




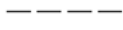












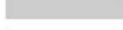



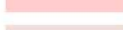
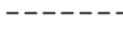


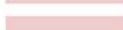

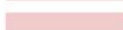









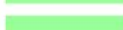

















Originalformat: A3

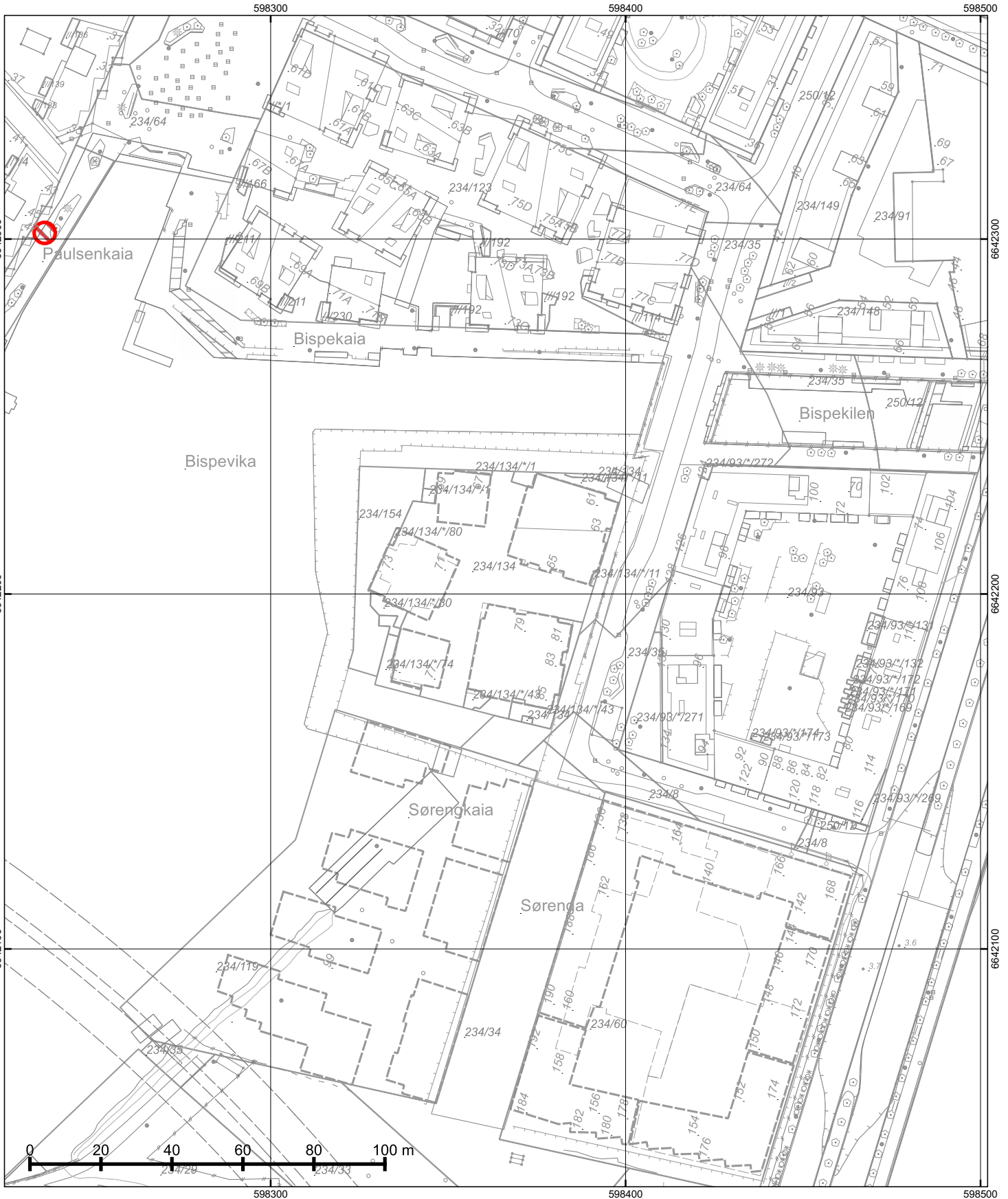
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 331653/ 86518979	Deres ref.: 19281/ MKA@MSRCOPS
Adresse: ROSTOCKGATA 65	Kommentar:
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 reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		311 - Annet veiareal
	311 - Annet veiareal		312 - Fortau
	312 - Fortau		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		325 - Veigrunn i tunnel
	341 - Kai		913 - Formålgrensning
	452 - Lek/opphold/sport		930 - Reguleringslinje
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Formålgrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Foreløpig plan
	2011 - Kjøreveg		Plangrense (gammel lov)
	2012 - Fortau		Plangrense (ny lov)
	2013 - Torg		RpRegulertHøyde
	2014 - Gatetun		Regulert kjørefelt
	2015 - Gang-/sykkelveg		Byggegrense
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Frisiktlinje
	2017 - Sykkelveg/-felt		Regulert fotgjengerfelt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Bru
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2082 - Parkeringsplasser		Avkjørsel
	3040 - Friområde		Brukar
	3050 - Park		Regulert møneretning
	6100 - Ferdsl		
	6700 - Friluftsområde		
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, 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



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.

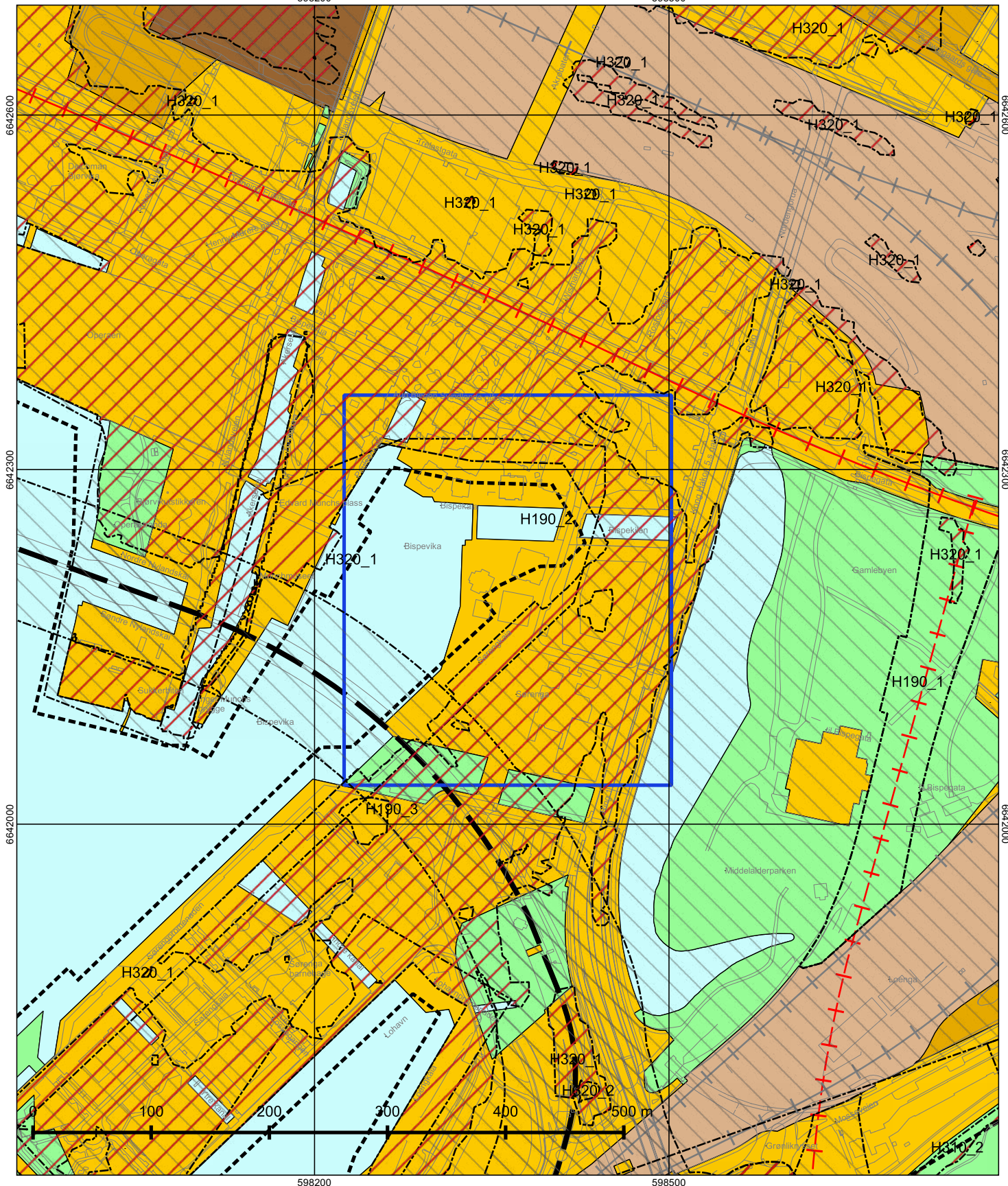
PlottID/Best.nr: 331653/ 86518979
 Adresse: ROSTOCKGATA 65
 Gnr/Bnr: 234/134

Deres ref.: 19281/ MKA@MSRCOPS
 Kommentar:

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

598200

598500



598200

598500

© 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

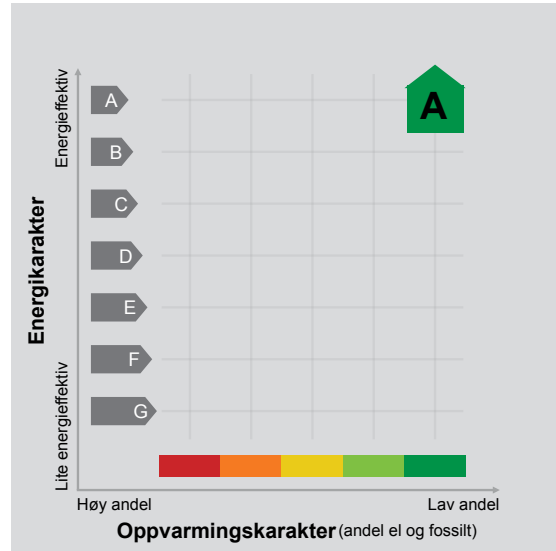
H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Rostockgata 79 - H0307-H0407
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301007223
Merkenummer	Energiattest-2025-188214
Dato	08.11.2025
Innmeldt av	Multiconsult AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2025

Bygningsmateriale:

BRA: 98

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tenk nytt
— **Bo godt!**