

Operagata 75A

| OSLO

Kr 12 750 000,-

Operagata 75A

| OSLO

Dette er en særdeles lekker 3-roms fra 2021 med høy standard i attraktive Vannkunsten. Leiligheten ligger på byggets hjørne i 4. etasje, og har vestvendt balkong med flott utsikt mot fjorden/ Bjørvika. Vannkunsten er et av Bjørvikas mest særegne boligprosjekter, og her bor man med umiddelbar nærhet til Oslo S, Munchmuseet, Operaen, kafeer, butikker og restauranter.

- * 3-roms hjørneleilighet
- * Vestvendt balkong på 12 m² med gode solforhold og fjordutsikt.
- * Eksklusivt materialvalg med oppgradert standard.
- * Mulighet for kjøp av p-plass
- * Høy standard
- * Stilrent kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- * Miljøsertifisert Breeam-Nor
- * Balansert ventilasjon
- * Heis
- * Meget sentral beliggenhet i attraktive Bjørvika
- * Trikk, buss, t-bane og tog i umiddelbar nærhet

Prisantydning: 12 750 000 ,-

Totale omkostninger: 333 590 ,-

Estimert total pris inkl. omk.: 13 083 590,-

Felleskostnader pr. mnd: 5 033 ,-

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2020

BRA-i/BRA total: 74/80 m²

Etasje: 4

Antall rom: 3

Oppdragsnummer: 3-0017/26

Ansvarlig megler:

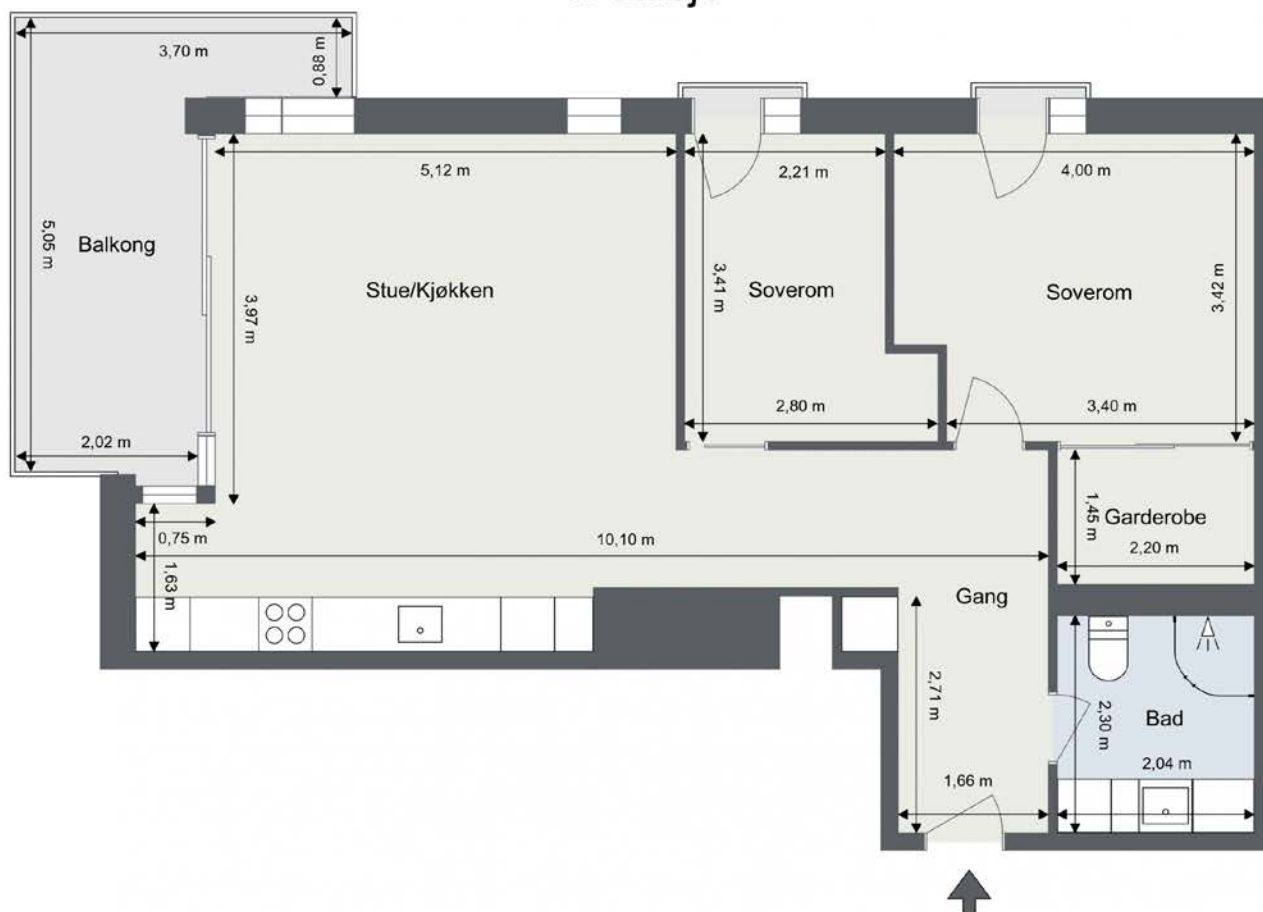
Tittel:

Mobil: NaN

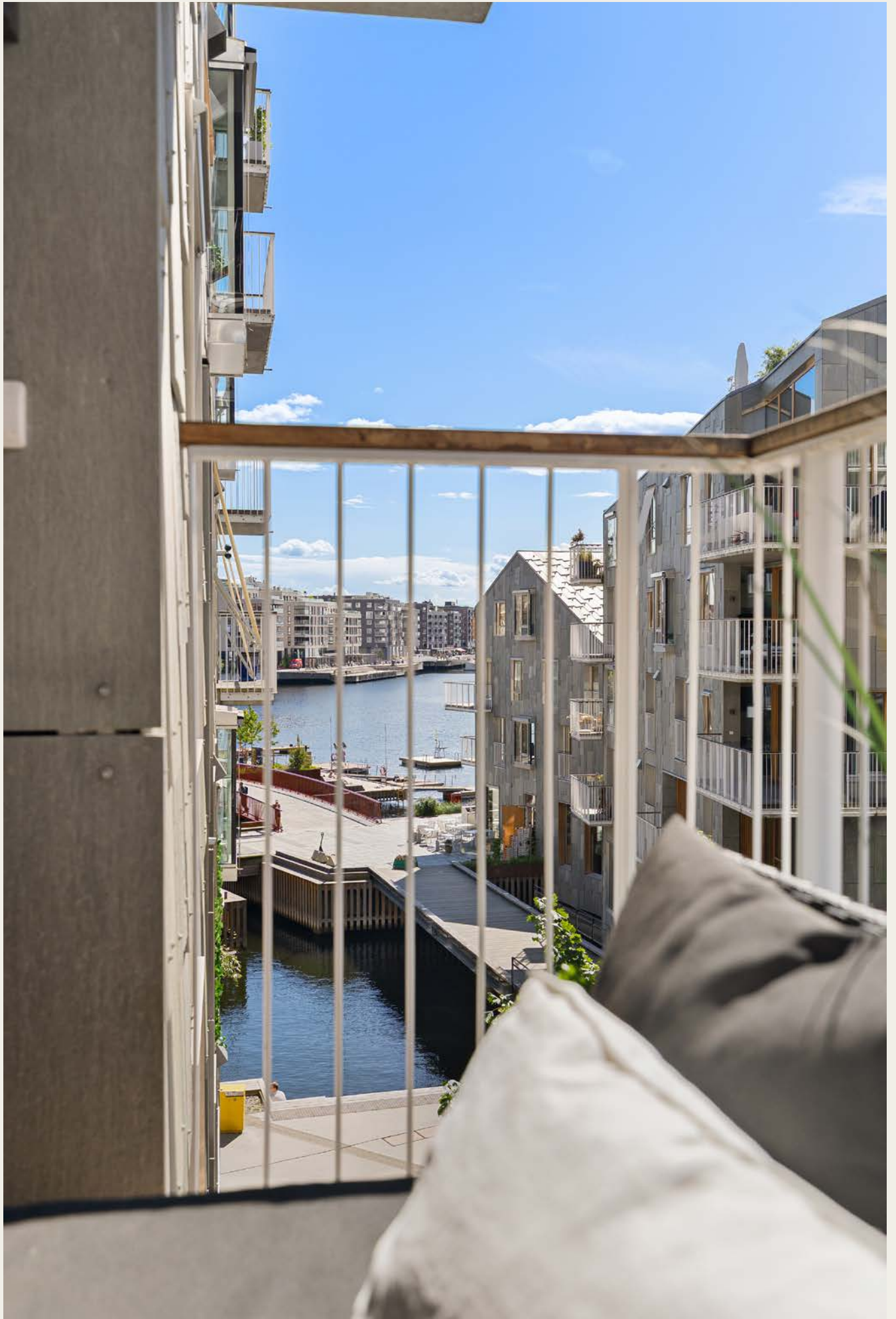
E-post:

Operagata 75 A

4. etasje



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



Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Rødal

Ansvarlig megler:

E-post: anne@roislandco.no

Telefon: 48134527

Avdeling boligsalg

Orgnr: 994194410

Telefon: 21 04 32 32

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo



Dette er en lekker 3-roms selveierleilighet fra 2021, som ligger på hjørnet

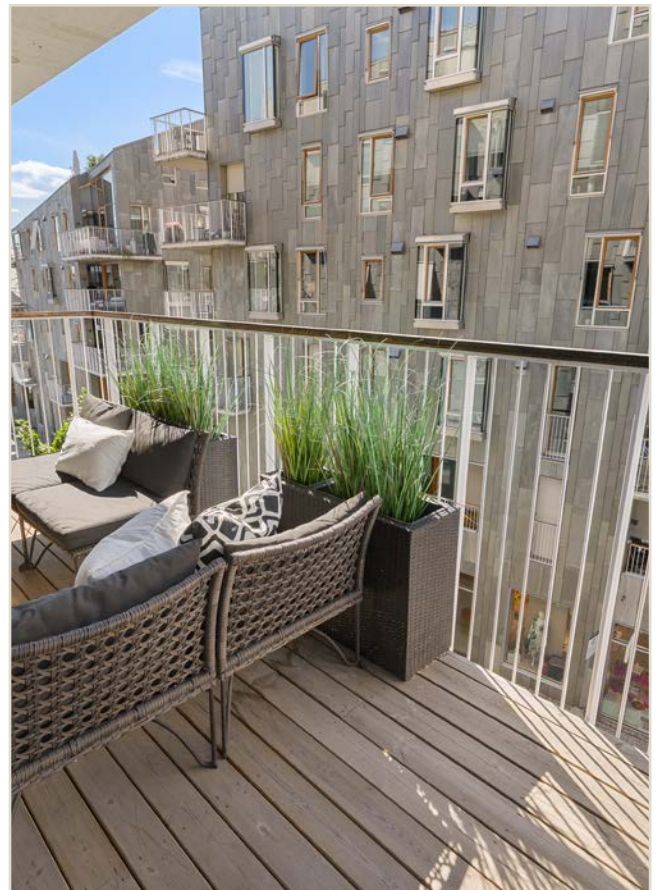




Integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap følger med.



Skapinnredningen er stilren og det er mye oppbevaringsplass. Moderne, glatte fronter med grepskanter gir kjøkkenet en tidsriktig fremtoning.



Vestvendt balkong



Plass til stor spisegruppe



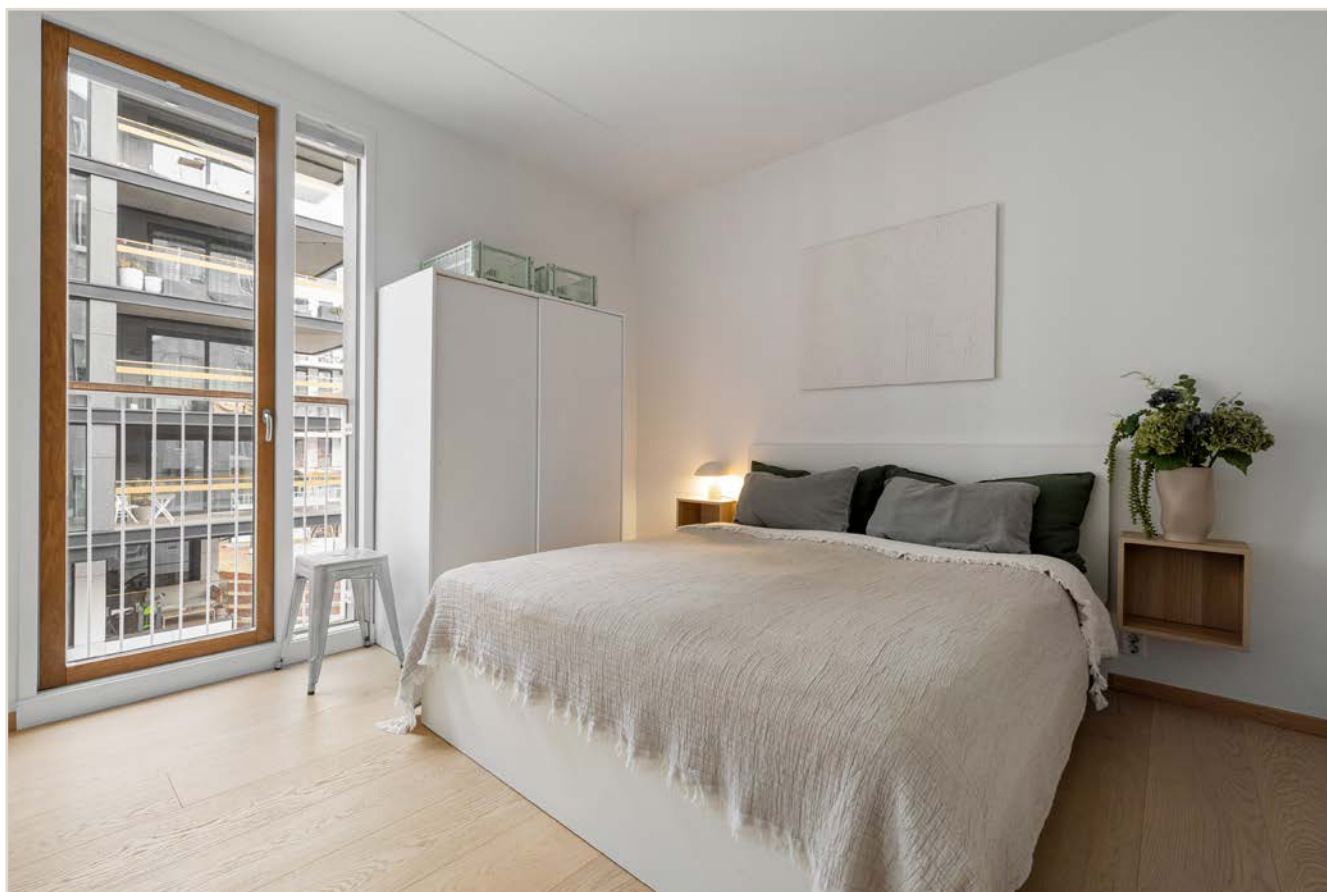
På badet starter du dagen i innbydende omgivelser. Det er store fliser i 60x60cm, heldekkende benkeplate med servant, skapinnredning og stort speil.



Regnfallsdusj og svingbare dusjdører som er plassbesparende. Gulvvarme og downlights med dimmefunksjon. Opplegg for vaskemaskin/



Velkommen inn.



Hovedsoverommet er på hele 14 m², som gir plass til stor seng og annen møblering.



I tilknytning til soverommet er det en egen innvendig bod med skyvedører som kan fungere som en praktisk "walk-in".



Soverom på ca. 8 m² som kan innredes med seng og garderobeløsning.





Vannkunsten er miljøsertifisert i henhold til Breeam-Nor, som stiller høye krav til materialvalg, energijøkonomi og inneklima. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.









Fasade

Operagata 75A

– Alt du trenger å vite

Adresse

Operagata 75A, 0194 OSLO

Matrikkel

Gnr. 234, bnr. 123, snr. 91

Eier

Selger: JennyLier

Selger: Sander ZakariassenHansen

Områdebeskrivelse

Elsker du livet ved fjorden? Da er denne leiligheten et perfekt utgangspunkt, med Oslofjorden rett utenfor stuedøren. Den unike beliggenheten til Vannkunsten gir kort vei til det beste byen og naturen har å by på. Her kan du rusle bare noen meter og ta et morgenbad, eller starte dagen med en kopp kaffe på en uteservering langs Havnepromenaden, mens du skuer utover fjorden. Lukten av sjø og lyden av bølgeskulp gir ro i sjelen, og det er nettopp sjøen som vil danne omrisset for nabolaget som vokser frem i området. Fjorden ledes inn mellom byggene, og vannspeil, broer og kanaler bidrar til en maritim opplevelse. Midt i Bjørvika finner du byens nye møteplass, en fusjon av kultur, restauranter, butikker og opplevelser.

Oslobukta er handelsstrøket i Bjørvika, og er en samlebetegnelse på tilbudet man finner på bygulvet i områdene Sørenga, Barcode, Bispevika Nord og Munch Brygge. I Oslobukta finner man noe av det beste hovedstaden har å tilby innen kultur, kunst og matopplevelser, med blant annet Operaen, Munchmuseet og Deichman Bjørvika.

Ved å bo sentralt i Bjørvika blir også ulike grøntområder dine nærmeste naboer. Korte spaserturer tar deg til historiske Middelalderparken, og til skogsområdet og kunststiene i Ekebergparken. Her får du alt du kan ønske deg på ett sted, i hjertet av Oslos nye sentrum.

Tomt

Utomhusplanen er detaljert i samarbeid med det danske arkitektkontoret Tegnstuen Vandkunsten og Grindaker Landskapsarkitekter. Utearealene omfatter de indre byrommene med internt vannrom mellom husene.

Bolighusenes atkomstsoner og trappeoppganger er bevisst plassert parvis tilknyttet et mindre torg med tuntre som bidrag til å danne sosiale relasjoner blant

beboerne i Vannkunsten.

Materialer i utearealene er knyttet til en nordisk identitet med inspirasjon fra norsk natur både i belegg, vegetasjon og møblering.

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 80 kvm

BRA-i: 74 kvm

BRA-e: 6 kvm

BRA-b: 0 kvm

Åpent areal: (Terrasse, Balkong)12 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

Entré:

Innenfor inngangsdøren møtes man av en langstrakt entré, med nisje for garderobeløsning. Det er en pen 1-stavs eikeparkett som er gjennomgående i leiligheten (unntatt våtrom). På vegg er det panel for døråpning/videocalling.

Stue og kjøkken:

Når man kommer inn til stuen, møtes man av store vindusarealer med et flott utsyn. Leilighetens fordelaktige beliggenhet på hjørnet av bygget, gir ekstra vinduer i stuen.

Leiligheten har et lekkert kjøkken fra HTH med åpen løsning i stuen, som lar matlageren sosialisere med middagsgjester.

Skapinnredningen er stilren og det er mye oppbevaringsplass. Moderne fronter med grepskanter gir kjøkkenet en tidsriktig fremtoning. Laminert benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Bakplatene rekker helt opp til tak og bidrar til å gi kjøkkenet et gjennomgående uttrykk. Integreerte hvitevarer som induksjonsplattetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Hvitevarer medfølger.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Balkong:

Videre fra stuen er det enkelt å åpne skyvedøren ut mot den vestvendte terrassen og slippe den lune sommerluften inn i stuen. Her ute kan man sitte å se mot vannet og gatelivet som utspiller seg omkring. Balkongens areal gir god plass til utemøblement. Det er tremmegulv som er lunt å gå på. På vegg er det utebelysning og stikkontakt.

Bad:

På badet starter du dagene til innbydende omgivelser. Det er store fliser 60x60cm på både gulv og vegg.

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og underlimt servant i laminert benkeplate.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett med toalettskap plassert over.

Regnfallsdusj og svingbare dusjdører som er plassbesparende.

Vannbåren gulvvarme.

Det er innfelte downlights i himling med dimmefunksjon.

Opplegg for vaskemaskin under benkeplate.

Rør-i-rør system.

Soverom:

Hovedsoverommet er av god romstørrelse som gir plass til en stor seng. Langs rommets ene vegg er det nisje for garderobeløsning. Det er også en innvendig bod med skyvedører som kan fungere som en praktisk "walk-in".

Soverom 2 passer bra til gjesterom/ kontor eller barnerom.

Bebyggelse

Bygningen er iht. tilstandsrapport oppført i 2020.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen som følger vedlagt denne salgsoppgaven. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder TG2 og TG3.

TG 2: ParkettGulv- stedvis noe gulvknirk.

Bad: Gulv utenfor dusjonen har begrenset fall mot sluk

Øvrige kontrollpunkter har fått TG 1.

Interessenter må sette seg inn i vedlagt tilstandsrapport før bud inngis.

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema i forbindelse med salget. Egenerklæringsskjemaet følger vedlagt

denne salgsoppgaven. Selger har bl.a. kommentert: Det har vært vannlekkasje i bygget etter feil i sprinkleranlegg i bygget. Dette er håndtert av utbygger. Selger informerer også at for et par år siden ble det observert en skjeggkre i heis. Ikke vært noe problemer med det.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 27.01.2022.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten.

Det er mulighet for å kjøpe plass i Multiparksystemet (flåtesystem) som ligger i nabobygget, med direkte tilgang fra kjelleren under Vannkunsten. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

Nedkjøringen til kjeller er fra Wismargata, innkjøring via kulvert i K1 (2,1m kjørehøyde). Garasjeanlegget befinner seg i K2 under Dronninglunden.

Garasjeanlegget består av et mekanisk parkeringssystem. Bilene plasseres på kjøreplater som heves, senkes og sideforskyves. Det vil medfølge fjernkontroll, samt en brikke til betjeningspanelet ved garasjeanleggets port.

Felleskostnader per måned: kr. 650

Det er mulighet for å etablere lader på plassen. Dette må bestilles selv av ny kjøper.

Oppvarming

Fortum leverer fjernvarme som oppvarmingskilde. I hver leilighet er det en varmekonvektor, som også har komfortkjøling for bruk i sommersesongen.

Oppvarming og forbruk av varmt vann faktureres gjennom fellesutgiftene, og avregnes en gang i året (Techem).

Baderomsgulvene er oppvarmet med varme i rør basert på fjernvarme.

Alle leiligheter har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vannkunsten innehar den miljøsertifiserte Breeam-Nor standarden, som stiller høye krav til materialvalg, energiøkonomi og inneklima.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Eiendommens utgifter

Felleskostnadene er kr. 5 033 per måned, og inkluderer akonto varme/varmtvann, bredbånd, renter/avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, felles

byggningsforsikring, drift og vedlikehold.

Fordelt følgende ifølge forretningsfører:

Felleskostnader: kr. 3 493

Avdrag felleslån: kr. 255

Renter felleslån: kr. 25

Internett: 169

Akonto varme og varmtvann: kr. 1 091

Felleskostnadene justeres normalt årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

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

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelister til Oslo kommune.

Formuesverdi

Boligens formuesverdi er kr. 1 900 087 ifølge skatteetaten. Beløpet forutsetter at eier bor fast i boligen (primærbolig).

Ved eventuell øvrig bruk av eiendommen (f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) var formuesverdien for sekundærbolig kr. 7 600 349

Formuesverdi for skatteåret 2024 var for primærbolig 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

Det tas forbehold om endring av satser. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Informasjon om sameiet

Sameiets forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/beværtning/ energianlegg S-4825, i henhold til reguleringsplan datert 07.03.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Bjørvika er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Selger (Oslo S.

Utvikling AS) vil videreutvikle eiendommene rundt Vannkunsten. Utbygger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området endres. 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, www.vegvesen.no/Vegprosjekter/Bjorvika og www.haveiendom.no.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/123/91:

07.10.2015 - Dokumentnr: 924824 - Best. om adkomstrett

Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G3 - G6

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924824 - Best. om

adkomstrett

Allmenheten har rett til ferdsel og opphold på felt T1

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2020 - Dokumentnr: 2127861 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 91

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/19244

26.10.2020 - Dokumentnr: 3228471 - Reseksjonering

Snr: 91

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/19244

Endring av fellesareal

Endring av tegninger

Adgang til Utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Ved utleie av boligen skal det straks gis skriftlig

melding til styret og til sameiets forretningsfører iht. sameiets vedtekter.

Tillatt antall dager for korttidsutleie er begrenset til 60 dager i løpet av et kalenderår (ref. sameiets vedtekter § 2).

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Om sameiet

Leiligheten er en del av sameiet Vannkusten Eierseksjonssameie som består av 215 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner. Sameiet består av totalt 9 bygg, og ligger i et nabolag omkranset av fjorden og stilren arkitektur. Bolighusene, med sine karakteristiske saltak og nordiske materialer, skiller seg ut fra den øvrige bebyggelsen i Bjørvika. De ni særegne husene former et eget lite gatenett med koselige gågater. Operagata og Rostockgata blir Vannkunstens nærmeste gater. Det er verdt å nevne at boligprosjektet ble kåret til "Årets bygg 2021".

Org. nummer: 924 959 134

Hjemmeside: <https://www.sameietvannkunsten.no>

Styregodkjennelse: Nei

Forkjøpsrett: Nei

Sikringsordning: Nei

Forretningsfører: USBL

Forsikring: If Skadeforsikring NUF, polisenummer: SP2687487

Vedtekter: Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Spesifikasjon av sameiets lån:

Lånummer: 15161093782, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.02.2026: 6,45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 05.02.2026: kr. 1 179 189

Denne seksjonen andel av saldo: kr. 5 287

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

Andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Internett

NextGentel er Sameiets leverandør av bredbåndtjenester. Sameiet inngikk avtale med NextGentel fra 1.1.22 for levering av bredbånd/internett der alle får fiber 1000/1000 inkludert i felleskostnadene, mens beboerne selv velger TV utenom.

Vaktmestertjenester

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

Fellesrom

Sameiet disponerer et lokale i første etasje i hus 6,

betegnet som «fellesrommet». Fellesrommet er et fint tilbud til beboerne i Vannkunsten. Det kan benyttes til kulturarrangementer, som møteplass, og selskap. Lokalet er innredet med flotte møbler fra den danske møbelprodusenten Hay. Her er det mulig å dekke opp til bevertning for inntil 24 personer. Det er plassert to langbord i midten av lokalet, to høybord i enden av lokalet og et rundt bord ved inngangspartiet. Langbordene kan plasseres mot vegg og stolene kan stables og settes på lager om arrangementet krever mest mulig gulvplass. For mer informasjon, se sameiets hjemmeside.

Løsøre

Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven, gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Er noe uklart, konferer megler.
- Vaskemaskin på bad kan medfølge etter egen avtale.

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.

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 bygningsssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for 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 kjøpesum og leilighetens andel av eventuell fellesgjeld: Kr. 332 500
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-
- 3: Tinglysningsgebyr pant og pantattest: Kr. 545,-

Totale omkostninger: Kr.333 590 ,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige

kostnader ved kjøp til prisantydning: Kr. I tillegg kommer valgfri Boligkjøperforsikring hos HELP Forsikring AS:

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

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og ordinær Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.400,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.400,- i honorar for ordinær Boligkjøperforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud

elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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

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

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

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

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

I henhold til eiendomsmeulingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf.

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til:

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

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

Husordensregler VannkunstenVedtekter -

Vannkunsten Eierseksjonssameie

Egenerklaering

Tilstandsrapport Operagata 75 A

Energiattest

Ferdigattest

Salgsoppgavedato

19.02.2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Røisland & Co Eiendomsmegling AS	
Oppdragsnr.	
3-0017/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sander Zakariassen Hansen	Jenny Lier
Gateadresse	
Operagata 75A	
Poststed	Postnr
OSLO	0194
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært en vannlekkasje som følge av feil i sprinkleranlegget i bygget. Lekkasjen oppsto i leilighet i 7.etasje i bygningen og førte til vanninntrengning på badet. Skaden ble håndtert av sameiet, og utbedring ble håndtert via deres forsikring. Nødvendig utbedring ble gjennomført.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av vannlekkasjen ble håndtert av sameiet med utbyggers leverandør. Østlandske VVS byttet stengeventil som lakk etter forsøkt stenging av vann inn til fordelerskap samt bytte av pakninger på lekkasjepunkter ved kuplinger.

Arbeid utført av

Østlandske VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vet det er blitt observert skjeggkre en gang i heis for noen år siden. Ikke hørt om siden.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sander Hansen	543ba8bc6f00d00be6fb 23682e736f79ee179f2f	05.02.2026 19:37:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Pauline Lier	c5f90d3345e891cec5457 d469c2c317b37f0ca09	05.02.2026 19:31:22 UTC	Signer authenticated by One time code

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

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”

Retts 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



Retts skal være rett. For alle.

Tilstandsrapport

📍 Operagata 75 A, 0194 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 123, snr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 11276-1749

Referansennummer: MH8677

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Skau Kleven



TEK :NORGE

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

Norsk takst

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



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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Skau Kleven

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.kleven@tek-norge.no

911 82 379



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i bygningens 4. etasje.
Det er personheis i bygget.

Ca. 6 kvm. kjellerbod.

Leiligheten er nyoppført i 2020 og har normal slitasje på overflater, innredninger og utstyr. Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

3-lags isolerglass i treramme fra byggeår.
Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.
Terrassedør fra byggeår med 3-lags isolerglass (skyvedør).

Fransk balkong på begge soverom.
Rekkverk i malt stål med overligger i tre. Høyde på rekkverk er målt til 123 cm.

Ca. 12 kvm balkong med adkomst fra stue/kjøkken.
Gulv i betong med terrassebord. Rekkverk i malt stål med overligger i tre. Høyde på rekkverk er målt til 120 cm. Det er montert utebelysning og strømuttak.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater med 1-stavs parkett i bred format.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med malt betong/betongelementer og malte himlinger. Himling med downlights i gang og på bad. Takhøyde i stue er målt til 2,7 meter.

Hvite, glatte dørblader i trekarm (skyvedør til ett soverom).
Skyvedør i eik mot entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Prefabrikkert bad med konstruksjoner fra byggeår (2020).
Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, servantinnredning og speil. Opplegg for vaskemaskin.
Fliser på vegger og malt himling med downlights.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning.

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte finere fronter. Komposit benkeplate med underlimt skyllekum og ettgreps blandebatteri.
Glassplate over kjøkkenbenken. Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone. Integrert komfyrvakt i ventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC.
Vannskap/fordelerskap med rør-i-rør system og stoppekraner er

installert i himling på bad.

Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Filter bør normalt skiftes 2 ganger pr år.

Felles varmtvann for beboerne i bygget.

Oppvarming av leiligheten med vannbåren varme (fjernvarme) til varmekonvektor (også kjølefunksjon for bruk i sommersesongen).
Fordelerskap med stoppekraner er plassert i himling over bad.

El-skap med automatsikringer, plassert i garderobe på hovedsoverom.

Det er montert sprinkleranlegg og felles brannvarslingsanlegg i leiligheten/bygget. Leiligheten er i tillegg utstyrt med manuelt brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

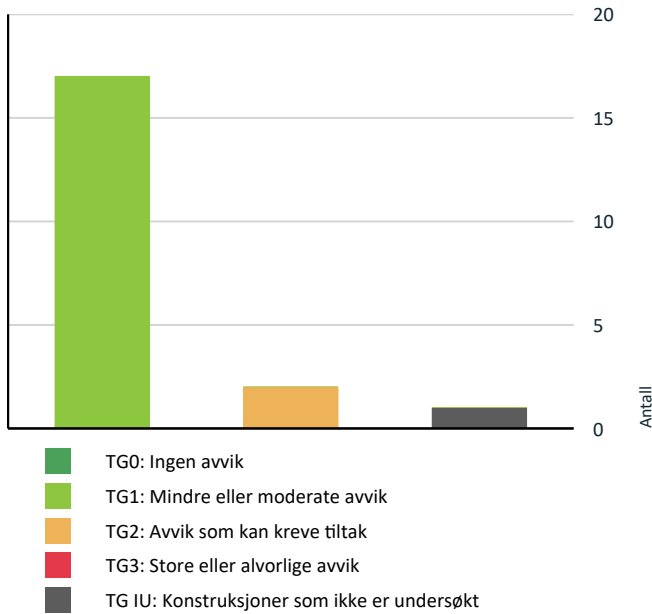
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og disse er derfor ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3-lags isolerglass i treramme fra byggeår.

TG 1 Dører

Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.

TG 1 Balkongdør

Terrassedør fra byggeår med 3-lags isolerglass (skyvedør).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong på begge soverom.
Rekkverk i malt stål med overligger i tre. Høyde på rekkverk er målt til 123 cm.

Ca. 12 kvm balkong med adkomst fra stue/kjøkken.
Gulv i betong med terrassebord. Rekkverk i malt stål med overligger i tre. Høyde på rekkverk er målt til 120 cm.
Det er montert utebelysning og strømuttak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater med 1-stavs parkett i bred format.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med malt betong/betongelementer og malte himlinger. Himling med downlights i gang og på bad. Takhøyde i stue er målt til 2,7 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett med stedvis noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvflatene har stedvis noe gulvknirk, men siden gulvflatene er nye fra 2020 anses tiltak som unødvendig før leiligheten en gang i fremtiden skal pusses opp.
Konsekvensen av knirk er hovedsakelig redusert komfort, men det vurderes ikke som kritisk for bruk eller funksjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betong.

Tilstandsrapport

Det ble nivellert med laser i følgende rom: Stue og hovedsoverom. Det ble ikke observert vesentlige skjevheter, svekkelser eller skadesymptom.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 6 mm gjennom hele rommet i hovedsoverom. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 3 mm innenfor 2 meter i hovedsoverom.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av retningsavvik (skjevheter) skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innebærer. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 1 Innvendige dører

Hvite, glatte dørblader i trekarm (skyvedør til ett soverom).
Skyvedør i eik mot entré.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Prefabrikkert bad med konstruksjoner fra byggeår (2020).

Badet er av type prefabrikkert kabinbad. Dvs. at badet er produsert på fabrikk og heist inn i bygget som ferdig modul.
Prefabrikerte baderomsmoduler/kabin består av et gulv av formstøpt betong med fall til sluk, og vegger av formpressede stålplater og stålstendere med bygningsplater og fliser.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Bad med normalt fall i nedslagsfelt og flatere gulv utenfor dusjsonen. Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel er målt til 2,9 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv utenfor dusjsonen er flatt, eller har begrenset fall mot sluk (mindre enn 1:100).
Dagens krav (TEK17) aksepterer flatt gulv utenfor dusjen, men oppkant på tettesjikt/membran ved terskel er lavere enn kravet på 15 mm.

For å tilfredsstille forskriften må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Badet fungerer med eksisterende fallforhold. Det bør legges silikon mot dørterskel. Med tett silikon mot terskel er det lite sannsynlig at eventuelt lekkasjevann renner ut av badet før det når sluket, men det tilfredsstillende ikke forskriften.

Konsekvensen av manglende tilfredsstillende fall eller oppkant er økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med klemring og vannlås, plassert i nedsenket dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.



Stålsluk med klemring og vannlås, plassert i nedsenket dusjsone.



Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, servantinnredning og speil. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mot bad/våtsone. Det foretas ikke hulltaking i vegg mot kabiner/prefabrikerte bad (Prefabrikerte bad er lukkede/separate baderomsmoduler/kabiner bestående av bl. a. gulv/vegger av betong eller formpressede stålplate/stålstendere med bygningsplater). Prefabrikert bad er unntatt hulltaking i forskrift. For øvrig ingen observerte symptomer på problemer med fukt.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning.

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte finere fronter. Komposit benkeplate med underlimt skyllekum og ettgrep blandebatteri. Glassplate over kjøkkenbenken. Hviteware bestående av induksjon koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone. Det er komfyrvakt i ventilator over kokesone.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone (luft føres ut av bolig).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC. Vannskap/fordelerskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i himling på bad.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det er ikke avdekket/observert forhold som lekkasjer i synlige overganger som under kjøkkenbenk. Skjulte deler av anlegget er ikke vurdert utover alder.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Filter bør normalt skiftes 2 ganger pr år.

Balansert ventilasjon er et viftesystem som leverer frisk rensert luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler. På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via ventiler, samt via avtrekk fra f. eksempel bad, vaskerom, bod, wc og kjøkkenhette.

TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann for beboerne i bygget. Tappekraner ble funksjonstestet og levering av varmt vann til leiligheten fungerte normalt. Bygningsdelen er en del av fellesanlegget og ytterligere vurderinger er ikke foretatt.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming av leiligheten med vannbåren varme (fjernvarme) til varmekonvektor (også kjølefunksjon for bruk i sommersesongen).

Fordelerskap med stoppekraner er plassert i himling over bad.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer, plassert i garderobe på hovedsoverom.

Leiligheten er nybygget i 2020 og el-anlegget er fra byggeår. El-anlegget er installert av GK Elektro AS og det foreligger samsvarserklæring datert 14.12.2020

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020 Leiligheten er nybygget i 2020 og el-anlegget er fra byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El-anlegget er installert av GK Elektro AS og det foreligger samsvarserklæring datert 14.12.2020

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

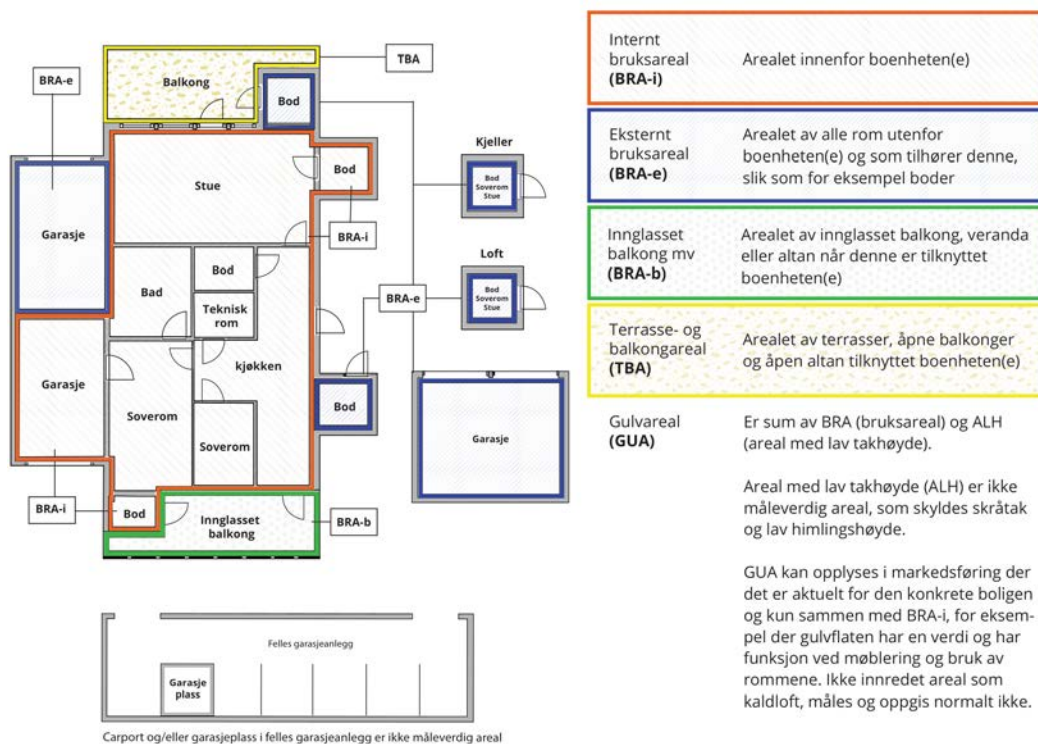
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	74			74	12
Kjeller		6		6	
SUM	74	6			12
SUM BRA	80				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA gjelder ca. 12 kvm balkong. BRA-e i kjeller gjelder ca. 6 kvm bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og disse er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Kristoffer Skau Kleven	Takstingeniør
	Sander Zakariassen Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	123		91	7686 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse

Rostockgata 75 A

Hjemmelshaver

Jenny Pauline Hoås Lier og Sander Zakariassen Hansen

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Moderne boligblokk med hovedkonstruksjoner i betong og stål, oppført i 2020.

Støpt grunnmur. Etasjeskillere i armert betong/betongelementer. Yttervegger i betong, stål og tre. Utvendig kledd med skifer. Flatt tak tekket med papp/folie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dokumentet er etterspurt, men ikke forelagt takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MH8677>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.02.26 Side 1 av 2

Vannkunsten Eierseksjonssameie	Vår ref.: 1679/91	Fødselsdato eier: 01.03.1996
Operagata 75 A	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 02.10.1996
0194 OSLO	Eiere: Sander Zakariassen Hansen, Jenny Lier	
Organisasjonsnr: 924 959 134	Seksjonsnr: 91	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 033

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	255
	Felleskostnader	3 493
	Renter felleslån	25
Tilleggsytelser:	Internett	169
Måler:	1679 Techem avregner - Varme: Akonto varme og varmtvann (16791 - 91)	1 091

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	5 286	Gjeld siste årsoppg.:	5 535
Klient ajourf. lån:	1 179 189,02	Klient gj. s. årsoppg.:	1 234 759

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161093782, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.02.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 05.02.2026: 1 179 189

Andel av saldo: 5 287

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Morten Dreyer
Adresse: Operagata 77 A
Postnr/-sted: 0194 OSLO
Telefon: Mob.: 91557033
E-post: morten.dreyer@gmail.com
Webseite: www.sameietvannkunsten.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	1 042	Gjeld:	5 535	Andre inntekter:	60
		Utgifter:	226		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	91	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2020
Gårds/bruksnr: 234/123 - seksjon:91
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2687487
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.12.2020	Første innflytting:	10.12.2020	SSBnr:	H0404
---------------	------------	---------------------	------------	--------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.02.26 Side 2 av 2

Vannkunsten Eierseksjonssameie	Vår ref.: 1679/91	Fødselsdato eier: 01.03.1996
Operagata 75 A	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 02.10.1996
0194 OSLO	Eiere: Sander Zakariassen Hansen, Jenny Lier	
Organisasjonsnr: 924 959 134		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringsstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Hus 3
Fasiliteter:			

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Fortum leverer fjernvarme som oppvarmingskilde i gården.

Fra 01.01.2023:

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

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

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

Sameiet har egen nettside: sameietvannkunsten.no

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

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

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av styret i Sameiet Vannkunsten, styremøte 04.08.2020.

Vedtatt på ordinært årsmøte 2021.

§ 1 INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

§ 2 BRUK AV LEILIGHET

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

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

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

Støyende arbeider kan kun utføres i tidsrommet fra kl. 09 til 12 og fra kl. 15 til 17 på hverdager, og kl. 12 til 15 på lørdager. Søndager og helligdager skal det ikke gjennomføres støyende arbeider. Navn på ansvarlig utøver samt et telefonnummer skal også inkluderes på oppslag og informasjonsmail til styret.

§ 3 BRUK AV BALKONG OG TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige.

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

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

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

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

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

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

§ 4 FELLESROM OG OPPGANGER

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

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

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

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

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

§ 5 FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

§ 6 SØPPEL

Vennligst se oppdatert informasjon under [Informasjon - avfallhåndtering](#)

§ 7 DYREHOLD

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

§ 8 ENDRINGER AV FASADEN

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

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

§ 9 VASKER, SLUK OG TOALETT

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

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

§10 ANSVARFORHOLD OG HENVENDELSER

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

Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret per epost, sameietvannkunsten@gmail.com. Alle henvendelser til styret behandles

konfidensielt. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

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

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

§11 ENDRING AV HUSORDENSREGLER

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

VEDTEKTER

for

Vannkunsten Eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist endret i ordinært årsmøte 2021.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

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

Vannkunsten Eierseksjonssameie består av 215 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner.

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2-1 Generelt

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

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

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

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

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

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

2-2 Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

ORGANISERING AV OG RÅDERETT TIL PARKERING OG KJELLERAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4

FELLESKOSTNADER

4-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

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

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

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

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

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

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

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseiere**

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

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Det er etablert egne målere pr. seksjon og følgende kan fordeles på den enkelte seksjon: forbruk av oppvarmet vann og fjernkjøling.

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader med et å kontobeløp fastsatt av styret. Å konto beløpet for boligseksjonene kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene dekker sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte, når kostnaden oppstår.

4-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

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

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

4-3 Heftelsesform

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

§ 5

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

§ 6**SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR**

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

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

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

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

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

§ 7**REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

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.

§ 8**STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, 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.

§ 9**OM STYREMØTER**

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

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

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

§ 10

ÅRSMØTET

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

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

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

§ 11

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de 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
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. § 2

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, beslutes 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| - Seksjon 1 har 3 stemmer | - Seksjon 114 har 4 stemmer |
| - Seksjon 2 har 1 stemme | - Seksjon 115 har 1 stemme |
| - Seksjon 42 har 1 stemme | - Seksjon 116 har 1 stemme |
| - Seksjon 43 har 1 stemme | - Seksjon 117 har 1 stemme |
| - Seksjon 44 har 1 stemme | - Seksjon 166 har 1 stemme |

- Seksjon 45 har 1 stemme
- Seksjon 68 har 2 stemmer
- Seksjon 69 har 1 stemme
- Seksjon 70 har 1 stemme
- Seksjon 71 har 1 stemme
- Seksjon 173 har 1 stemme
- Seksjon 192 har 3 stemmer
- Seksjon 211 har 3 stemmer
- Seksjon 230 har 1 stemme

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

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde 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 til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet til å uttale seg.

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

§ 14

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 15

MINDRETALLSVERN

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

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17**FRAVIKELSE**

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

§ 18**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

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

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

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 20**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

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

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

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

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

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

§ 22

KAMERAOVERVÅKING

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



INNKALLING 2025

Vannkunsten Eierseksjonssameie

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Dronning Eufemias gate 16

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vannkunsten Eierseksjonssameie

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Dronning Eufemias gate 16

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av vedtektene §7

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene §7

Forslag fra styret:

Følgende ny tekst legges til §7 i vedtektene:

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

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

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

Forslag til vedtak: Forslag til endring godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Dreyer
Styremedlem, Porya Hakimnejad
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien
Styremedlem, Thomas Lie
Styremedlem, Bjørn Watne
Varamedlem, Sten Patrik Appelblad

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	789 168	668 568
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	92 056	906 450
Tilbakeføring av avskrivning	113 886	113 886
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-11 630
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-940 535	-888 106
B. Endring arbeidskapital	-734 592	120 600
C. Arbeidskapital	54 577	789 168
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 887 540	5 845 064
Kortsiktig gjeld	-8 832 963	-5 055 896
C Arbeidskapital	54 577	789 168

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

Resultatregnskap 2024 Vannkunsten Eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 565 401	9 724 959	10 417 080	11 089 859
Sum leieinntekt		10 565 401	9 724 959	10 417 080	11 089 859
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	26 053	580 331	240 000	240 000
Sum annen inntekt		26 053	580 331	240 000	240 000
Sum inntekt		10 591 453	10 305 290	10 657 080	11 329 859
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	42 300	35 250	42 300	51 000
Styrehonorar	3	300 000	250 000	300 000	360 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	113 886	113 886	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		712 096	672 326	700 000	700 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 998 625	1 860 803	1 835 000	2 200 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 277 501	1 869 681	1 940 000	2 406 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	45 470	26 828	38 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	148 535	36 536	55 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 275 887	1 988 816	1 745 000	1 910 000
Revisjonshonorar		14 811	14 146	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		265 991	252 363	261 000	274 000
Andre honorar	9	810 217	990 334	550 000	700 000
Kontorkostnad		39 264	40 675	35 000	35 000
TV/bredbånd		423 385	403 321	417 000	440 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	11 190	0	0
Forsikringer		878 894	675 982	1 216 782	1 010 000
Andre kostnader	10	12 775	40 903	7 000	18 000
Sum kostnad		10 359 637	9 283 040	9 156 082	10 184 000
Driftsresultat		231 816	1 022 249	1 500 998	1 145 859
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 297	22 107	0	0
Rentekostnad		169 056	137 907	93 360	27 200
Netto finansposter		139 759	115 800	93 360	27 200
Årsresultat		92 056	906 450	1 407 638	1 118 659
Overført sameiekapital		92 056	906 450	0	0
SUM OVERFØRINGER		92 056	906 450	0	0

Balanse 2024 Vannkunsten Eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	11 630	11 630
Andre driftsmidler	4	260 013	373 900
Sum anleggsmidler		271 643	385 530
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		65 958	48 103
Kundefordringer		369 952	57 696
Kostnader til avregning		6 403 706	3 729 274
Fordringer skader	11	174 136	174 136
Andre kortsiktige fordringer		0	104 711
Forskuddsbetalte kostnader		378 594	406 196
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 495 195	1 324 949
Sum omløpsmidler		8 887 540	5 845 064
SUM EIENDELER		9 159 183	6 230 594

Balanse 2024 Vannkunsten Eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-424 670	-516 726
Sum opptjent egenkapital		-424 670	-516 726
Sum egenkapital	12	-424 670	-516 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	750 890	1 691 424
Sum langsiktig gjeld		750 890	1 691 424
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		96 477	4 599
Leverandørgjeld		1 146 260	872 425
Påløpne renter		9 306	20 290
A konto til avregning		6 505 330	3 394 542
Annen kortsiktig gjeld		1 075 589	764 039
Sum kortsiktig gjeld		8 832 963	5 055 896
Sum gjeld		9 583 853	6 747 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 159 183	6 230 594

Sted: _____

Dato: _____

Morten Dreyer
Styreleder

Bjørn Wätne
Styremedlem

Thomas Lie
Styremedlem

Porya Hakimnejad
Styremedlem

Fredrik Lekven Lien
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 215 boliger og 19 næringsseksjoner. Eiendommene er oppført på g.nr 234 og b.nr 123 i Oslo kommune. Eiendommene er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP2687487.

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 781 398	8 061 839
3601 Felleskostnader næring	489 538	463 130
3609 Leie parkering	178 020	178 020
3618 Strøm el-bil	25 628	-2 798
3650 Innkrevde felleskostn. renter	70 871	117 606
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	965 946	907 162
3690 Andre leieinntekter	54 000	0
Sum	10 565 401	9 724 959

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Avregning varme/varmtvann	0	96 930
3999 Andre inntekter	26 053	483 400
Sum	26 053	580 331

Konto 3999 gjelder refusjon av skadesak med IF.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	35 250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	300 000	250 000
Sum	342 300	285 250

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Møbler	Søppelkasser	Kajakk 7x	Møbler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	147 990	78 600	124 264	324 489
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	147 990	78 600	124 264	324 489
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	57 963	52 400	69 262	129 795
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	73 995	0	31 915	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 032	26 200	23 087	194 693
Årets avskrivninger :	14 799	15 720	18 470	64 898
Anskaffelsesår :	2021	2021	2021	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Felleskostnader Bispevika Nord Kjellersameie	-6 812	116 085
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	557 894	585 291
6341 Brannalarm	303 698	310 344
6360 Renhold utleielokale/vinduspuss	166 513	182 312
6361 Fast renhold	557 771	487 661
6362 Skadedyrtryddelse	0	24 561
6390 Avregning garasje	292 654	93 330
6391 Snømåking/strøing/feiring	0	12 468
6392 Containerleie/tømming	89 417	39 801
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 703	8 950
6398 Felleskostnader	786	0
Sum	1 998 625	1 860 803

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	9 063	0
6420 Lisens Bevar HMS/FDV-web	36 408	26 828
Sum	45 470	26 828

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	15 631	30 158
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	131 020	950
6552 Driftsmateriell	1 885	5 428
Sum	148 535	36 536

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	474 960	29 217
6602 Vedlikehold VVS	288 607	210 728
6603 Vedlikehold elektro	22 800	0
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	12 300	59 599
6610 Andre vaktmestertjenester	224 365	117 808
6611 Vedlikehold heiser	533 329	279 043
6613 Vedlikehold uteområder	128 194	223 147
6617 Vedlikehold brannvernustyr	116 527	88 822
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	135 740	677 855
6630 Egenandel forsikring	30 000	3 000
6642 Snekkerarbeid	0	71 531
6643 Glassarbeid/Vindu	0	420
6644 Fasade/balkonger	144 063	140 313
6648 Vedlikehold dører og porter	48 629	87 333
6663 Vedlikehold ventilasjon	116 373	0
Sum	2 275 887	1 988 816

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	2 500	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 502	32 336
6720 Juridisk honorar	263 140	366 740
6730 Teknisk honorar	13 608	150 937
6750 Vakthold	505 466	440 321
Sum	810 217	990 334

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	23 284
7770 Betalingskostnader	1 148	1 537
7772 Omkostninger inkasso	389	0
7773 Omkostninger innkreving	11 275	6 186
7790 Andre kostnader	0	10 125
7792 Øredifferanse	0	2
7795 Husleietap	-36	-230
Sum	12 775	40 903

Note 11 - Fordringer skader

Gjelder skadesak 20220931 for utrykning av KRV AS etter vannlekkasje på tre utløste sprinkelhoder.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-516 726	92 056	-424 670
Sum opptjent egenkapital	-516 726	92 056	-424 670
Sum egenkapital	-516 726	92 056	-424 670

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Fasade
Lånenummer:	16365858091
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.07.2025
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 691 424
Avdrag i perioden:	940 535
Lånesaldo 31.12:	750 890

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365858091	1	6 867	6 867
	2	6 823	13 646
	1	6 643	6 643
	8	5 925	47 400
	4	5 880	23 520
	7	5 701	39 907
	2	5 611	11 222
	1	5 431	5 431
	5	5 386	26 930
	6	5 341	32 046
	1	5 296	5 296
	1	5 252	5 252
	1	5 207	5 207
	2	5 162	10 324
	1	5 117	5 117
	1	5 072	5 072
	1	5 027	5 027
	1	4 937	4 937
	1	4 713	4 713
	2	4 533	9 066
	3	4 488	13 464
	1	4 174	4 174
	6	4 040	24 240
	2	3 681	7 362
	5	3 636	18 180
	5	3 591	17 955
	2	3 546	7 092
	3	3 501	10 503
	7	3 456	24 192
	15	3 366	50 490
	1	3 322	3 322
	4	3 277	13 108
	6	3 232	19 392
	13	3 187	41 431
	6	3 097	18 582

Langsiktig gjeld

6	3 052	18 312
4	3 007	12 028
1	2 963	2 963
11	2 738	30 118
7	2 693	18 851
1	2 558	2 558
2	2 514	5 028
1	2 469	2 469
3	2 155	6 465
20	2 110	42 200
13	2 065	26 845
10	2 020	20 200
7	1 975	13 825
1	1 930	1 930

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

Resultat og balanse med noter for Vannkunsten Eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vannkunsten Eierseksjonssameie

Styreleder	Morten Dreyer (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Fredrik Lekven Lien (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Bjørn Watne (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Porya Hakimnejad (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Thomas Lie (sign.)	27.03.2025



Til årsmøtet i Vannkunsten Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vannkunsten Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-04 13:20:29 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

ÅRSMELDING – 2024

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

Sameiets forretningsfører er Boligbyggelaget USBL v/ Vidar Karlstad
Revisjon utføres av KPMG
Sameiet er fullverdi forsikret i IF Skadeforsikring NUF, polise nr. SP2687487.

Styrets sammensetning i 2024

Styreleder : Morten Dreyer
Styremedlem : Porya Hakimnejad
Styremedlem : Thomas Lie
Styremedlem : Bjørn Watne
Styremedlem : Fredrik L.Lien (representant / næring)

Varamedlem : Patrik Appelblad
Valgkomite : Åge Korsvold, Martin Halsos

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

Om sameiets forvaltning, drift og vedlikehold

Styret har i løpet av 2024 gjennomført syv styremøter. På tvers av dette har styret hatt diverse arbeidsmøter da ulike oppgaver fordelt mellom styremedlemmene krever mye aktivitet. Sameiets størrelse medfører et behov for daglig oppfølging og kommunikasjon både med beboere, USBL Boservice (vaktmester), forretningsfører, leverandører, servicearbeidere og utfordringer med næringsseksjonene.

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

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

I kv1 ble det gjennomført en kontroll av innvendige fellesarealer, dører, låssystemer og rømningsveier av konsulentselskapet «Brannrådgivning Sør-Øst». Sameiet mottok en rapport med pålegg om å rydde opp og fjerne løse gjenstander i alle arealer som er definert som rømningsveier. Inngangsdørene til leilighetene er brannklassifiserte slik at inngrep med bytte av låssystem eller ettermontering av kikke hull ikke er tillatt. Alle

seksjoner med avvik ble tilskrevet. Nye kontroller i kv3 og kv4 viste til slutt at inngangsdører og fellesarealer fremstår etter forskrift og at avvik ble utbedret etter pålegg fra styret.

I hele Bjørvika Nord har det tidvis foregått kriminell aktivitet, spesielt innbrudd i boder, sykkeltyverier og hærverk. I 2024 har vi i sameiet hatt et innbrudd hvor tyver tok seg inn gjennom inngangsdør ved fellesrommet, og videre til bod sonen i 65a. Etter dette innbruddet ble det foretatt ytterligere forbedring av skallsikringen.

Sameiet har montert 34 kamerapunkter og innehar en «online video-solution» avtale med Securitas ved siden av en vekteravtale med daglige inspeksjoner. Våre tilstøtende nabosameier har i mindre grad investert i tilsvarende forebyggende løsninger. Grunnet tiltagende kriminell aktivitet har det i 2024 vært et initiativ fra styret i de fleste sameiene i Bispevika Nord (inkludert Barcode og eiere av næringsseksjonene) for et utvidet samarbeid om økt bruk av vektertjenester. Politiet har også deltatt på et av møtene og innført hyppigere patruljering i området.

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

Målerstrukturen for avregningen av forbruk av energi er kompleks og tildels mangelfullt levert fra utbygger. I løpet av 2024 ble det også avdekket feil på målere hos næring og kommunikasjonen mot SD anlegget (sentral driftskontroll). Sameiet har reklamert på deler av målerstrukturen i fellesarealer og i næringsseksjonene. Når mangelskravet avgjøres vil en utbedring og oppgradering bli gjennomført (forventet i kv 2 / 2025), slik at avregninger kan presenteres til seksjonseierne i faste terminer.

Den relativt store bygningsmassen med ni separate hus, et kjellerplan med bod soner, garderober og lager for FBK (forretning / bevertning / kontor), mange tekniske rom og 43 parkeringsplasser medfører kontinuerlige driftsutfordringer. Sameiet innehar mange service og driftsavtaler. Service og nødvendig vedlikehold er krevende og kostbart. Den daglige driften og oppfølgingen av sameiets FDV blir ivaretatt av USBL Boservice gjennom en vaktmesteravtale. Styret finner det nødvendig å informere seksjonseierne om at det i avtalen er definert et begrenset tidsforbruk daglig, og at behovet for ad hoc tjenester vil bli tilleggsfakturert etter medgått tid. Vaktmestertjenesten er således ikke et full-scala servicetilbud, da dette vil være uforholdsmessig kostbart.

Brannsikkerheten er godt ivaretatt i Vannkunsten. Alle seksjoner og fellesarealer har sensorer som er tilkoblet et varslingsystem (Elotec) som er direkte koblet opp mot Oslo Brannvesen. I næringsseksjonene og på kjellerplanet er det et sprinkelanlegg, men i fellesarealene og i alle leilighetene er det montert et vanntåkeanlegg med dyser for slukking av branntilløp.

I november 2022 ble flere dyser utløst i leiligheter grunnet teknisk feil. Dette medførte omfattende og kostbare vannlekkasjer, i tillegg til store praktiske og langvarige

utfordringer for flere familier. Avvik og mangler på vanntåkeanlegget ble reklamert til utbygger. Reklamasjonen ble akseptert av entreprenør (AF Gruppen) og byggherre (OSU) i april 2023. I hele 2024 jobbet AF Gruppen og deres underleverandører med et gruppeskifte som inkluderte et bytte av samtlige dyser i leilighetene, ved siden av ny og utvidet dekning i oppgangene i flere av husene. Kjellerplanet og næringsseksjonene har et sprinkelanlegg, som ikke er berørt av reklamasjonen for vanntåkeanlegget,

Under utbedringen av vanntåkeanlegget ble det montert et «preaction-anlegg» som innebærer at rørledningene ikke er fylt med vann, kun luft trykk. Anlegget har en funksjon som krever at både en vanntåkedyse og en brannføler i samme sone samtidig må utløses før trykket erstattes av vann i ledningsnett. Dette eliminerer risikoen for uhell og unødige vannlekkasjer, ved siden av å forenkle rør og vedlikeholdsarbeider på vanntåkeanlegget. Sameiet overtar et kostbart «preaction anlegg» mot et mindre vederlag etter ferdigstilling og overtagelse av det nye vanntåkeanlegget i 2025.

Et komplett vedlikehold med sliping og oljing av tregulvet i inngangspartiene og alle etasjeplan ble gjennomført i siste kvartal. Et periodisk vedlikehold med rens og oljing vil i fremtiden gjennomføres etter behov, men med et forventet intervall på mellom et og to år.

I 2021 engasjerte sameiet Treteknisk Institutt for å vurdere vedlikehold av dører og vinduer i eik (hel ved) i Vannkunsten. Et komplett vedlikehold ble gjennomført sommeren 2022. Treteknisk Institutt anbefalte videre oppfølging av dette vedlikeholdet med et intervall på tre til fem år etter behov. Høyde (etasje) og beliggenhet i forhold til soleksponering gir variable forhold for uttørking av eiken. Avtalt oppfølging av vedlikehold med malermester i 3 kvartal, ble utsatt til våren 2025 grunnet mye dårlig vær og mye nedbør.

Sameiets sjønære beliggenhet i Oslo sentrum medfører tidvis stort besøk av byens befolkning, spesielt på sommeren. Dette medfører forsøpling og slitasje utenomhus, som også vil øke i omfang når utbyggingen på syd og østsiden blir ferdig. Beplantete bed i fellesarealene har siden oppstart vært en utfordring. Grunne bed, skyggefulle forhold, og tildels feil valg av trær, har medført dårlig utvikling enkelte arter. Sameiet bestilte derfor en konsultasjon av ekspertise hos «Trekontoret». De har gitt anbefaling om beskæring, felling og omplanting av enkelte arter, som vil bli gjennomført i 2025 og 2026.

Salg, utleie og bruksoverlating av seksjoner medfører mange og inn og utflyttinger i løpet av et år. Dette fører til slitasje på fellesarealene og er tidvis til irritasjon for beboere grunnet feilparkeringer, feil bruk av dører og heiser, samt hensetting av avfall utenfor angitt plass i søppelrom.

Styret gjennomførte i kv3 en manuell registrering og kartlegging av registrerte og uregistrerte utleieforhold. Ca. 20 % av seksjonene i sameiet er utleieobjekter. Undersøkelsen avdekket at kun halvparten av seksjonene med utleie er registrert i portalen (USBL Bonabo) med periode og kontaktinformasjon på leietagere. Styret vil på årsmøte i 2025 fremme et forslag for sameiet om en vedtektsendring (ref. § 7). En

spissing av tekst med en ny formulering vil stille et tydeligere krav til registrering av utleie, med formål om å redusere mørketall og misbruk.

Styret utarbeidet og lanserte et dokument med tittel «Velkommen til Vannkunsten» i kv3, som inneholder all nyttig og nødvendig informasjon til alle som flytter inn i sameiet. Dokumentet finnes på sameiets nettside, og kan lastes ned i PDF for videreformidling til nye beboere.

Det er 19 næringsseksjoner i sameiet og av de er det ni aktører innen servering. Næring og bolig har i mange sammenhenger ulike interesser. I et sameie blir det ofte en del friksjon og uro grunnet bruk og drift av næringsseksjonene. De har egen vaktmestertjeneste (Akto) og foretar selv forvaltning, drift og vedlikeholdt av egne seksjoner. Styret er kontinuerlig i dialog med næring og har vært spesielt engasjert i saker om offentligrettslige tillatelser for uteserveringene, energimålingen for næringsseksjonene, samt med å ivareta beboernes rettigheter mht. nattesøvn grunnet støy fra serveringsstedene.

Styret administrerer utleie av et fellesrom i Operagata 65 og syv kajaker i sommersesongen via et program (Hano) på sameiets nettside. Dette er et unikt og fint tilbud til seksjonseierne i Vannkunsten.

Årsregnskap 2024, budsjett for 2025

Sameiets samlede inntekter var NOK 10.591.453 hvorav felleskostnader utgjør den vesentligste andelen. Årsresultatet viser et overskudd på NOK 92.056 som er foreslått overført til arbeidskapital.

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

Grunnet en betydelig økning av offentlige avgifter og en generelt høy prisvekst i 2024, ble felleskostnadene (eksklusiv energi kostnadene) økt med 10 % i kv 4.

Med et opplagt forbehold om utvikling av nasjonal og internasjonal økonomi, sameiets tekniske tilstand og uforutsett vedlikehold, forventes det ikke å øke felleskostnadene i 2025 utover den normale prisveksten.

Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Vannkunsten.

Valgkomiteen medlemmer, Åge Korsvold og Martin Halsos ble valg på Årsmøte i sameiet 30.04.2024. Komiteen har hatt samtaler med alle styremedlemmer og andre aktuelle kandidater for valg som styremedlemmer eller varamedlemmer.

Valgkomiteen har mottatt forslag om valg av annen styreleder enn den sittende styreleder. Ettersom sittende styreleder ble valgt for en periode på to år på Årsmøtet i 2024 har valgkomiteen ikke behandlet forslaget.

Styret har i året som gikk bestått av fem medlemmer. Næringsseksjonenes representant, som ikke velges av Årsmøtet er Fredrik Lekven Lien.

På Årsmøtet i 2023 ble Thomas Lie og Bjørn R Watne valgt for to år.

På Årsmøtet i 2024 ble Morten Dreyer valgt til styreleder for to år. Porya Hakimnejad ble valgt som styremedlem for 2 år.

Valgkomiteen skal fremme forslag for Årsmøtet for valg av styremedlemmer. Det skal velges to medlemmer til styret. I sine vurderinger har komiteen lagt vekt på at styret som kollegium kan arbeide godt sammen og at ulike kompetanse er representert. Det er også lagt vekt på å ivareta kontinuitet, ettersom sameiet har teknisk komplisert og kostbar drift. Kunnskap om sameiets historikk og ulike samarbeidsrelasjoner bør derfor være representert i styret.

Valgkomiteen registrerer at det ikke er mange som ønsker å la seg representere i styret. Dette er beklagelig, og vi vil oppfordre flere, særlig kvinner, til å melde sin interesse for å delta i styrearbeidet i årsmøtet i 2026.

Valgkomiteen innstiller for Årsmøte at følgende styremedlemmer velges:

- Bjørn R Watne gjenvelges for to år. Bjørn bor i Operagata 65A. Han arbeider i et IT konsultantselskap og har bachelor grad i datateknikk og mastergrad i forretningsledelse (MBA).
- Patrik Appelblad velges for to år. Patrick bor i Operagata 75A. Han har vært varamedlem til styret i siste periode og har tidligere også vært leder av valgkomiteen. Patrick arbeider fra hjemmekontor som senior forskningsleder i et internasjonalt legemiddelselskap. Han har lang arbeidserfaring med forskningsledelse og som grunder

Valgkomiteen innstiller for Årsmøtet at

- Vibecke Bjoland velges for varamedlem for en periode på ett år. Hun bor i Operagata 73A og arbeider som kapitalforvalter. I tillegg til studiekompetanse innen finans og byggetekniske fag har hun lang erfaring fra styrearbeid.

Oslo, den 23. april, 2025

Åge Korsvold

Martin Halsos

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 Torsdag 08.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:
Øistein Mangset

Vår ref. (saksnr.):
201702314 - 150
**Opgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Torunn Marie Eriksen

Dato: 27.01.2022

Adresse: OPERAGATA 61 - 77
Tiltakshaver: B6A BISPEKAIA BOLIG AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 234/123/0/0
Søker: FELIX ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Operagata 61 - 77

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for 9 boligbygg, næringslokaler, garasjekjeller med mer, mottatt 19.08.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201702314

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Reguleringskart			1/24
Etasjeplan - Plan 2, 1L	A_1L_11_02	26.01.2017	1/40
Etasjeplan - Plan 3, 1L	A_1L_11_03	26.01.2017	1/41
Etasjeplan - Plan 4, 1L	A_1L_11_04	26.01.2017	1/42
Etasjeplan - Plan 5, 1L	A_1L_11_05	26.01.2017	1/43
Etasjeplan - Plan 6, 1L	A_1L_11_06	26.01.2017	1/44
Etasjeplan - Plan 7, 1L	A_1L_11_07	26.01.2017	1/45
Etasjeplan - Plan 8, 1L	A_1L_11_08	26.01.2017	1/46
Etasjeplan - Tak, 1L	A_1L_11_09	26.01.2017	1/47
Etasjeplan - Plan 2, 2M	A_2M_11_02	26.01.2017	1/53
Etasjeplan - Plan 3, 2M	A_2M_11_03	26.01.2017	1/54



Etasjeplan - Plan 4, 2M	A_2M_11_04	26.01.2017	1/55
Etasjeplan - Plan 5, 2M	A_2M_11_05	26.01.2017	1/56
Etasjeplan - Plan 6, 2M	A_2M_11_06	26.01.2017	1/57
Etasjeplan - Plan 7, 2M	A_2M_11_07	26.01.2017	1/58
Etasjeplan - Tak, 2M	A_2M_11_08	26.01.2017	1/59
Etasjeplan - Plan 2, 3L	A_3L_11_02	26.01.2017	1/65
Etasjeplan - Plan 3, 3L	A_3L_11_03	26.01.2017	1/66
Etasjeplan - Plan 4, 3L	A_3L_11_04	26.01.2017	1/67
Etasjeplan - Plan 5, 3L	A_3L_11_05	26.01.2017	1/68
Etasjeplan - Plan 6, 3L	A_3L_11_06	26.01.2017	1/69
Etasjeplan - Plan 7, 3L	A_3L_11_07	26.01.2017	1/70
Etasjeplan - Plan 8, 3L	A_3L_11_08	26.01.2017	1/71
Etasjeplan - Tak, 3L	A_3L_11_09	26.01.2017	1/72
Etasjeplan - Plan 2, 4L	A_4L_11_02	26.01.2017	1/78
Etasjeplan - Plan 3, 4L	A_4L_11_03	26.01.2017	1/79
Etasjeplan - Plan 4, 4L	A_4L_11_04	26.01.2017	1/80
Etasjeplan - Plan 5, 4L	A_4L_11_05	26.01.2017	1/81
Etasjeplan - Plan 6, 4L	A_4L_11_06	26.01.2017	1/82
Etasjeplan - Plan 7, 4L	A_4L_11_07	26.01.2017	1/83
Etasjeplan - Plan 8, 4L	A_4L_11_08	26.01.2017	1/84
Etasjeplan - Tak, 4L	A_4L_11_10	26.01.2017	1/85
Etasjeplan - Plan 2, 5S	A_5S_11_02	26.01.2017	1/91
Etasjeplan - Plan 3, 5S	A_5S_11_03	26.01.2017	1/92
Etasjeplan - Plan 4, 5S	A_5S_11_04	26.01.2017	1/93
Etasjeplan - Plan 5, 5S	A_5S_11_05	26.01.2017	1/94
Etasjeplan - Tak, 5S	A_5S_11_06	26.01.2017	1/95
Etasjeplan - Plan 2, 6M	A_6M_11_02	26.01.2017	1/101
Etasjeplan - Plan 3, 6M	A_6M_11_03	26.01.2017	1/102
Etasjeplan - Plan 4, 6M	A_6M_11_04	26.01.2017	1/103
Etasjeplan - Plan 5, 6M	A_6M_11_05	26.01.2017	1/104
Etasjeplan - Plan 6, 6M	A_6M_11_06	26.01.2017	1/105
Etasjeplan - Tak, 6M	A_6M_11_07	26.01.2017	1/106
Etasjeplan - Plan 2, 7M	A_7M_11_02	26.01.2017	1/112
Etasjeplan - Plan 3, 7M	A_7M_11_03	26.01.2017	1/113
Etasjeplan - Plan 4, 7M	A_7M_11_04	26.01.2017	1/114
Etasjeplan - Plan 5, 7M	A_7M_11_05	26.01.2017	1/115
Etasjeplan - Plan 6, 7M	A_7M_11_06	26.01.2017	1/116
Etasjeplan - Tak, 7M	A_7M_11_07	26.01.2017	1/117
Etasjeplan - Plan 2, 8M	A_8M_11_02	26.01.2017	1/123
Etasjeplan - Plan 3, 8M	A_8M_11_03	26.01.2017	1/124

Etasjeplan - Plan 4, 8M	A_8M_11_04	26.01.2017	1/125
Etasjeplan - Plan 5, 8M	A_8M_11_05	26.01.2017	1/126
Etasjeplan - Plan 6, 8M	A_8M_11_06	26.01.2017	1/127
Etasjeplan - Tak, 8M	A_8M_11_07	26.01.2017	1/128
Etasjeplan - Plan 2, 9S	A_9S_11_02	26.01.2017	1/134
Etasjeplan - Plan 3, 9S	A_9S_11_03	26.01.2017	1/135
Etasjeplan - Plan 4, 9S	A_9S_11_04	26.01.2017	1/136
Etasjeplan - Tak, 9S	A_9S_11_05	26.01.2017	1/137
Faseinndeling			6/2
Situasjonsplan	AG00 00 502	23.02.2018	37/7
Oversiktsplan 2. etasje	A_XX_06_02	26.02.2018	37/11
Oversiktsplan 3. etasje	A_XX_06_03	26.02.2018	37/12
Oversiktsplan 4. etasje	A_XX_06_04	26.02.2018	37/13
Oversiktsplan 5. etasje	A_XX_06_05	26.02.2018	37/14
Oversiktsplan 6. etasje	A_XX_06_06	26.02.2018	37/15
Oversiktsplan 7. etasje	A_XX_06_07	26.02.2018	37/16
Plan tak	A_XX_06_09	26.02.2018	37/18
Snitt A	A_XX_20_01	26.02.2018	37/19
Snitt B	A_XX_20_02	26.02.2018	37/20
Snitt C	A_XX_20_03	26.02.2018	37/21
Fasade nord 1L	A_1L_30_01	26.02.2018	37/22
Fasade nord 2M	A_2M_30_01	26.02.2018	37/23
Fasade nord 3L	A_3L_30_01	26.02.2018	37/24
Fasade nord 4L	A_4L_30_01	26.02.2018	37/25
Fasade nord 5S	A_5S_30_01	26.02.2018	37/26
Fasade nord 6M	A_6M_30_01	26.02.2018	37/27
Fasade nord 7M	A_7M_30_01	26.02.2018	37/28
Fasade nord 8M	A_8M_30_01	26.02.2018	37/29
Fasade nord 9S	A_9S_30_01	26.02.2018	37/30
Fasade syd 1L	A_2M_30_03	26.02.2018	37/31
Fasade syd 2M	A_2M_30_03	26.02.2018	37/32
Fasade syd 3L	A_3L_30_03	26.02.2018	37/33
Fasade syd 4L	A_4L_30_03	26.02.2018	37/34
Fasade syd 5S	A_5S_30_03	26.02.2018	37/35
Fasade syd 6M	A_6M_30_03	26.02.2018	37/36
Fasade syd 7M	A_7M_30_03	26.02.2018	37/37
Fasade syd 8M	A_8M_30_03	26.02.2018	37/38
Fasade syd 9S	A_9S_30_03	26.02.2018	37/39
Fasade vest 1L	A_1L_30_04	26.02.2018	37/40
Fasade vest 2M	A_2M_30_04	26.02.2018	37/41

Fasade vest 3L	A_3L_30_04	26.02.2018	37/42
Fasade vest 4L	A_4L_30_04	26.02.2018	37/43
Fasade vest 5S	A_5S_30_04	26.02.2018	37/44
Fasade vest 6M	A_6M_30_04	26.02.2018	37/45
Fasade vest 7M	A_7M_30_04	26.02.2018	37/46
Fasade vest 8M	A_8M_30_04	26.02.2018	37/47
Fasade vest 9S	A_9S_30_04	26.02.2018	37/48
Fasade øst 1L	A_1L_30_02	26.02.2018	37/49
Fasade øst 2M	A_2M_30_02	26.02.2018	37/50
Fasade øst 3L	A_3L_30_02	26.02.2018	37/51
Fasade øst 4L	A_4L_30_02	26.02.2018	37/52
Fasade øst 5S	A_5S_30_02	26.02.2018	37/53
Fasade øst 6M	A_6M_30_02	26.02.2018	37/54
Fasade øst 7M	A_7M_30_02	26.02.2018	37/55
Fasade øst 8M	A_8M_30_02	26.02.2018	37/56
Fasade øst 9S	A_9S_30_02	26.02.2018	37/57
Fasader nord	A_XX_30_01	26.02.2018	37/58
Fasader syd	A_XX_30_03	26.02.2018	37/59
Fasader vest	A_XX_30_04	26.02.2018	37/60
Fasader øst	A_XX_30_02	26.02.2018	37/61
Fasader Wismargata	A_XX_30_05	26.02.2018	37/62
Utomhusplan	L_B6a_02_00_101	18.06.2019	63/9
Innredningsplaner	A_XX_05_06	30.09.2019	69/11
Plan kjeller	A_XX_06_00	10.05.2019	69/12
Plan 1L	A_1L_15_01	30.09.2019	69/13
Plan 2M	A_2M_15_01	30.09.2019	69/14
Plan 3L	A_3L_15_01	30.09.2019	69/15
Plan 4L	A_4L_15_01	30.09.2019	69/16
Plan 5S	A_5S_15_01	30.09.2019	69/17
Plan 6M	A_6M_15_01	30.09.2019	69/18
Plan 9S	A_9S_15_01	30.09.2019	69/21
Plan 1 etasje oversikt	A_XX_05_01	27.09.2019	69/22
Plan 1, hus 8			88/10
Plan 7M	A_7M_15_01	12.10.2020	116/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

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/>

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:

B6A BISPEKAIA BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Karine Gjersø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 28

Antall fremlagte fullmakter: 36

Totalt: 64

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 330.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene §7

Forslag fra styret:

Følgende ny tekst legges til §7 i vedtektene:

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn R. Watne for 2 år.

Valgt ble: Patrik Appelblad for 2 år.

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Vibecke Bjoland for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Karine Gjersø/s/

Protokollvitne

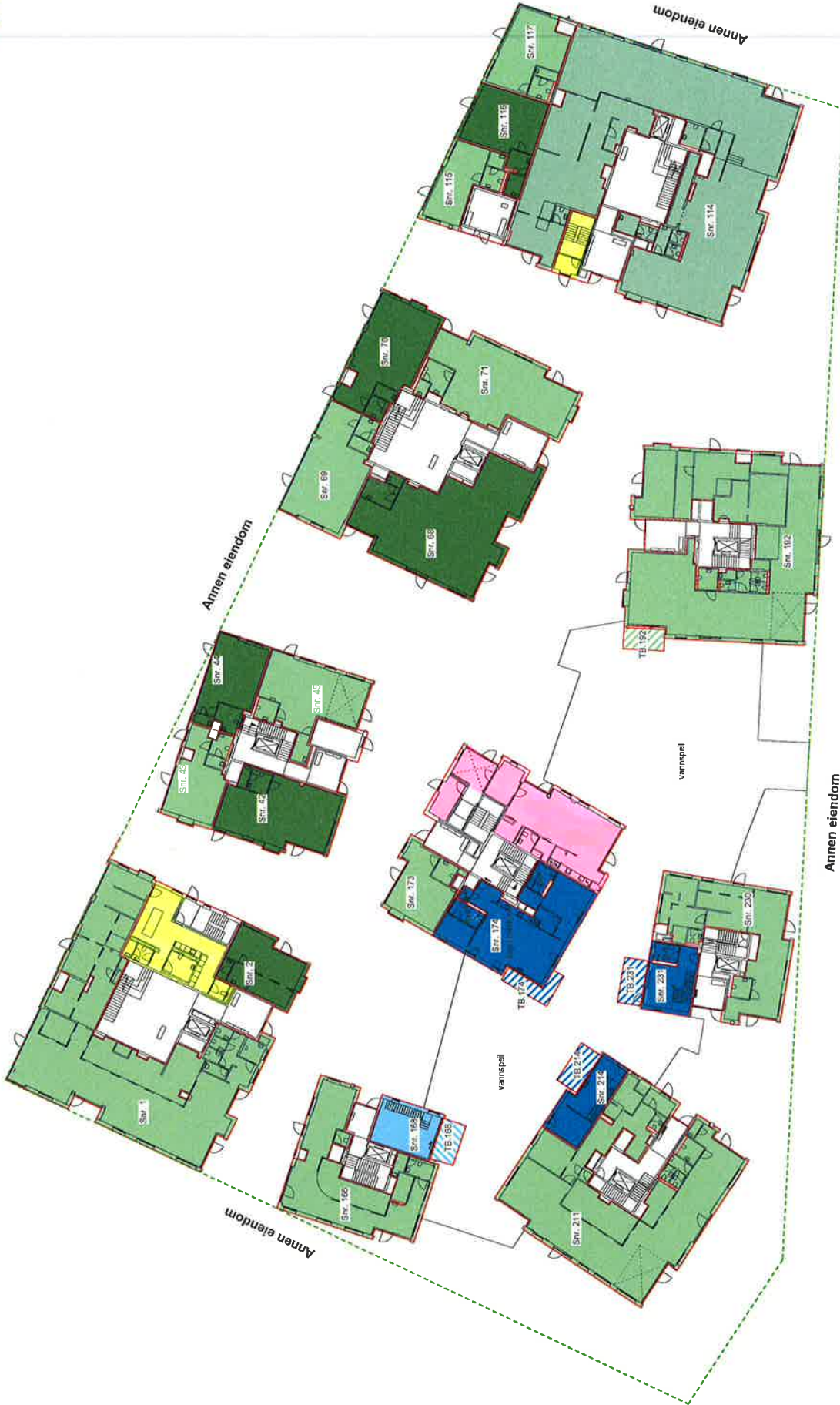
BILAG 1 : til vedtekter for Vandkunsten Eier seksjonssameie



Dato	2020.01.17
Etasje	B6a - Kjeller
Målestokk i plan	1 : 400
Utarbeidet av	OSU Vandkunsten
Arkekt	

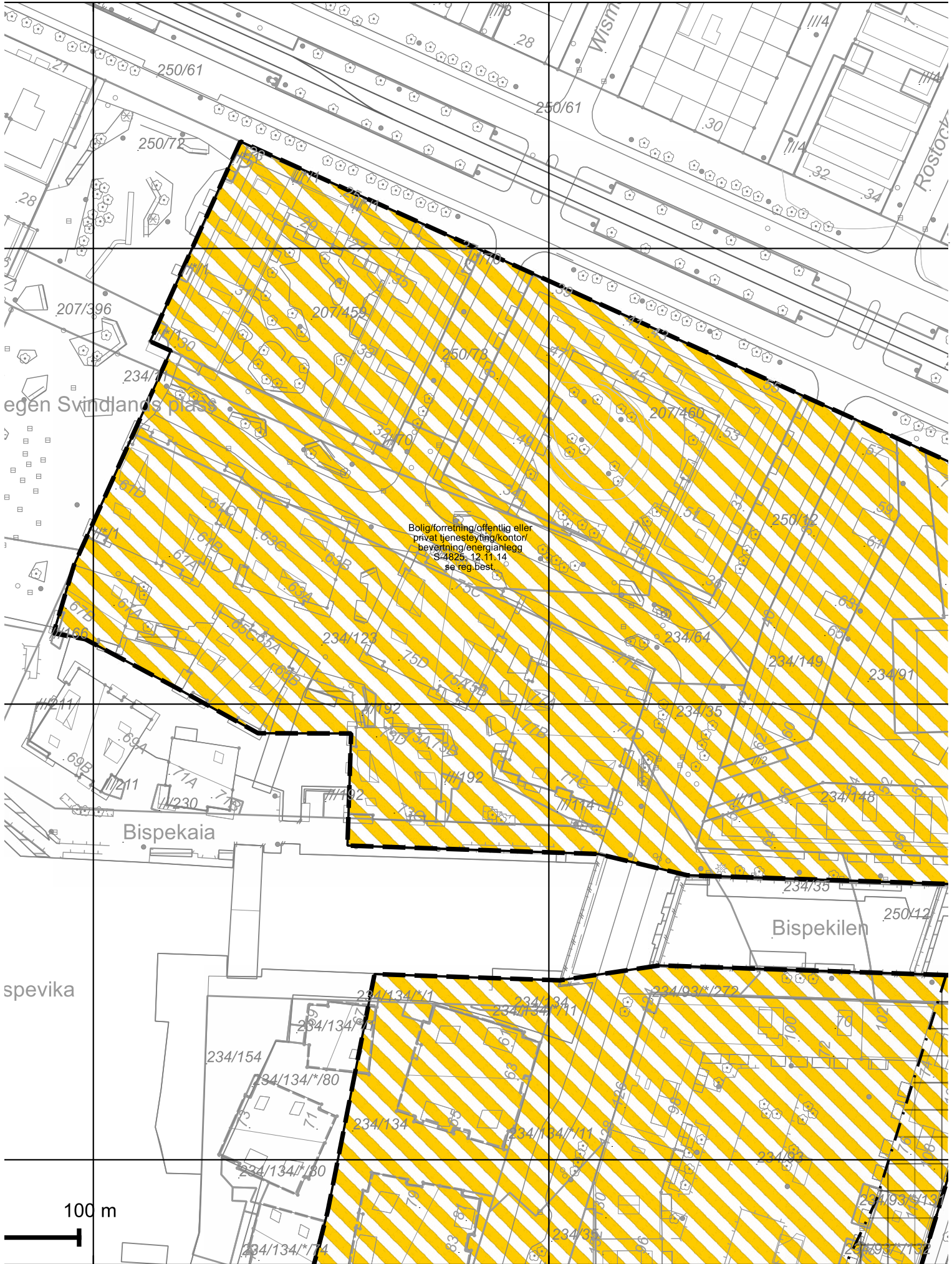
	Boligseksjoner
	Næringsseksjoner
	Tilleggsdel næring - adskilt med vegg
	Tilleggsdel bolig (p-plas)
	Tilleggsdel bolig - adskilt med oppmaling
	Tomtagensgrense
	Seksjonsgrensene
	Fellesarealer
	Tilleggsdel bolig (p-plas) - adskilt med oppmaling

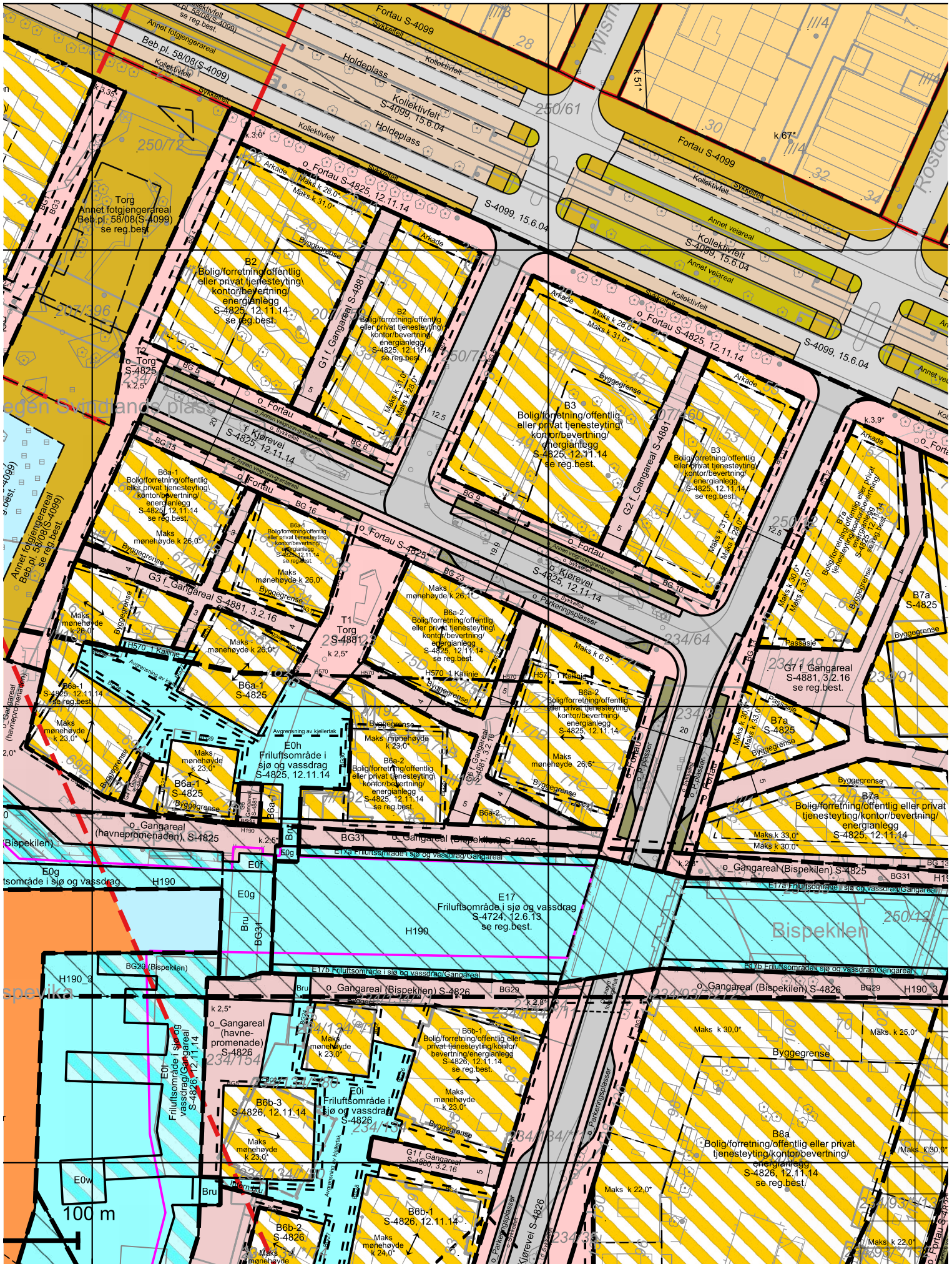
- Fellesareal eksklusivt til bruk for næringsseksjonene
- Fellesareal eksklusivt til bruk for boligseksjonene

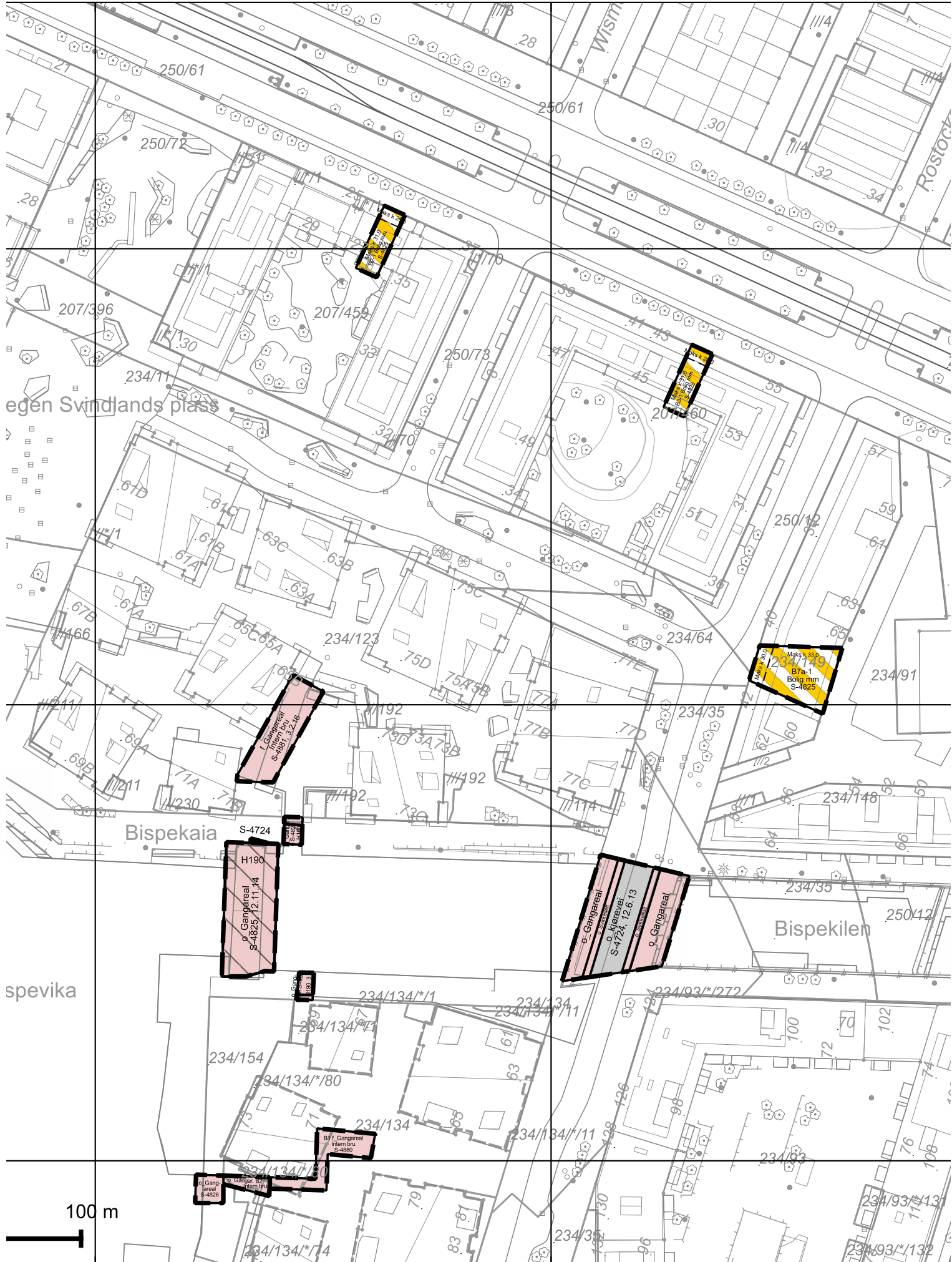


- Fellesareal eksklusivt til bruk for næringsseksjonene
- Fellesareal eksklusivt til bruk for boligseksjonene




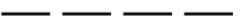

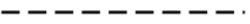












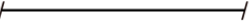

2020.01.17 B6a - 1. etasje Målestokk i plan 1 : 400		<p>OSU Vandkunsten</p>
Dato Etasje Målestokk i plan	Tomtegrense Seksjoneringsgrense Fellesarealer Tilleggsdel bolig (p-plas) - adskilt med oppmaling	

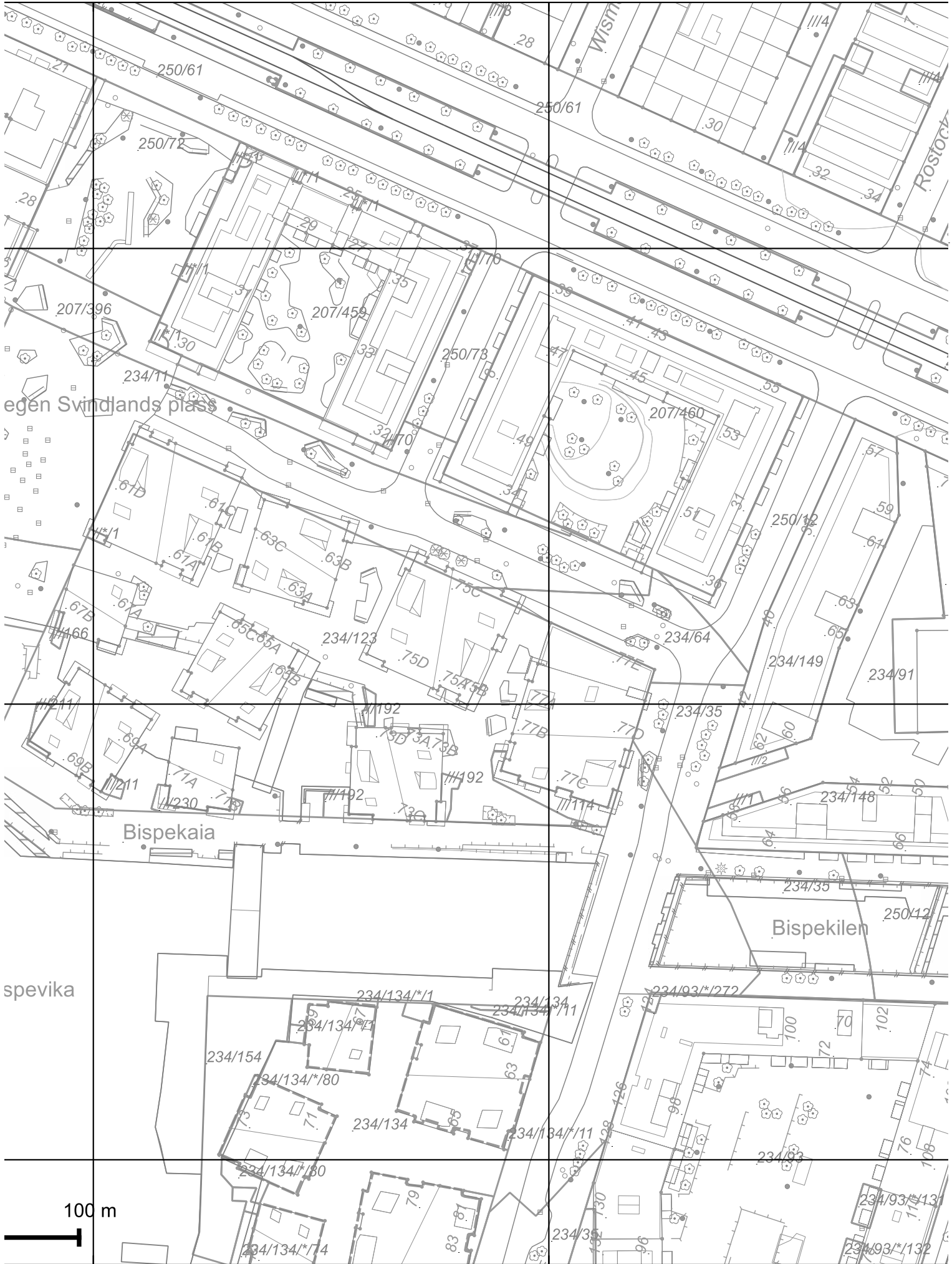






RKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

Utløst område		311 - Annet
Forbeholdt offentlig bruk		312 - Fortau
Utløst område		314 - Holdeplass
Utløst område		315 - Kollektiv
Utløst område		317 - Offentlig
Utløst område for buss/trikk/taxi		325 - Veigrunn
Utløst område for kollektivgate		913 - Formål
Utløst område for sykkelvei		930 - Regulert
Utløst område for port		Formålsgrense
Utløst område for kommunaltekn. anl.		Foreløpig plan
Utløst område		Plangrense
Utløst område		Plangrense
Utløst område for bygging og anleggsformål		RpRegulert
Utløst område		Bygningens
Utløst område for veg		Byggegrense
Utløst område for gareal/gågate		Frisiktlinje
Utløst område for parkering		Regulert fot
Utløst område for inn - grøntareal		Bru
Utløst område for plasser		Måle og avsnitt
Utløst område		Avkjørsel



egen Svindlands plass

Bispekaia

Bispekilen

spevika

100 m

mmuneplan

		Bebyggelse og anlegg, eksisterend
nel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
		Bane, eksisterende
		Havn, eksisterende
		Havn, fremtidig
nel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
nel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
isterende		Grønnstruktur, fremtidig
ntidig		Forsvaret
nel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
nel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
sisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisteren
		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
rnbastasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterer
a (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
jon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag m
ke juridisk)		Farled
e juridisk)		Småbåthavn, eksisterende

Tenk nytt
— Bo godt!